KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Abteilung Raumentwicklung

27. September 2023

Handbuch Mehrwertabgabe für die Gemeinden im Kanton Aargau

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zur Mehrwertabgabe 6
1.1 Gesetzliche Grundlagen 6
1.2 Charakteristik der Mehrwertabgabe 6
1.3 Hilfsmittel für die Gemeinden 6
1.4 Verfahren betreffend Mehrwertabgabe 6
1.5 Zugriff auf das System AGOBIS 6

2. Mehrwertabgaberelevanz und Mehrwertabgabepflicht 7
2.1 Definition der Mehrwertabgaberelevanz 7
2.2 Feststellung der Mehrwertabgaberelevanz 7
2.3 Korrektes Ausfüllen der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" 8
2.4 Ausnahmen von der Erhebung der Mehrwertabgabe 10
2.4.1 Ausnahmen gemäss § 28a Abs. 4 BauG 10
2.4.2 Bagatellgrenze 10
2.4.3 Umlagerungen 11
2.5 Mehrwertabgabepflicht 11

3. Mehrwertabgabe und Nutzungsplanungsverfahren 12
3.1 Einreichung des Entwurfs der Nutzungsplanung 12
3.2 Fachliche Stellungnahme 12
3.3 Abschliessende Vorprüfung 12
3.4 Schätzungsantrag beim Steueramt 12
3.4.1 Allgemeines zum Schätzungsantrag 12
3.4.2 Bewertungsgrundsätze 12
3.4.3 Ausnahmsweise weitere Schätzung 13
3.5 Individuelle Orientierung der Grundeigentümer vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung 13
3.5.1 Mehrwertabgabe über der Bagatellgrenze 13
3.5.2 Mehrwertabgabe unter der Bagatellgrenze 14
3.6 Ergänzung Planungsbericht bezüglich Gesamteinnahmen 14
3.7 Durchführung der öffentlichen Auflage und Beschluss der Nutzungsplanung 15
3.8 Änderungen an der Nutzungsplanung nach der abschliessenden Vorprüfung 15
3.9 Genehmigung der Nutzungsplanung 15
3.10 Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch 16
3.11 Einrichten eines Controllings 16

4. Festsetzung der Mehrwertabgabe 17
4.1 Festsetzungsverfügung 17
4.1.1 Rechtliches Gehör 17
4.1.2 Zeitpunkt des Erlasses der Festsetzungsverfügung 18
4.1.3 Verfügungsadressaten 18
4.1.4 Höhe der Mehrwertabgabe 19
4.1.5 Geänderte Verhältnisse 19
4.1.6 Information des Kantons 19
4.2 Einspracheverfahren 19
4.2.1 Beiladung Kanton 19
4.2.2 Einspracheentscheid 20
4.3 Beschwerdeverfahren 20
4.4 Rechtskraft 21

5. Fälligkeit und Bezug der Mehrwertabgabe 22
5.1 Zeitpunkt der Fälligkeit 22

5.2 Veräusserung 22
5.2.1 Prüfung der Grundbuchmeldung 22
5.2.2 Begriff der Veräusserung im Sinne des Baugesetzes 22
5.2.3 Keine Veräusserung 23
5.2.4 Dominierendes Grundstück" 23
5.3 Erteilung einer Baubewilligung 23
5.3.1 Grundsatz 23
5.3.2 Inhalt der Baubewilligung 24
5.3.3 Stundung 25
5.3.4 Controlling in Bezug auf Baubewilligungen 25
5.4 Information Kanton betreffend Fälligkeit 26
5.5 Bedingte Einzonung 26
5.6 Rechnungsstellung und Inkasso durch die Gemeinde 26
5.7 Überweisung des Kantonsanteils 27
5.8 Verjährung 27
5.8.1 Im Grundbuch eingetragenes Grundpfand 27
5.8.2 Kein im Grundbuch eingetragenes Grundpfand 27
5.9 Verzinsung 27
5.10 Spezialfonds 27
5.11 Grundstückgewinnsteuer 27
5.12 Löschungen im Grundbuch 28

6. Sicherung der Forderung 29
6.1 Definitive Eintragung des Grundpfandrechts als Regelfall 29
6.2 Vorläufige Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts als Ausnahme 29
6.2.1 Fristen 29
6.2.2 Folgen bei Fristversäumnis 30
6.2.3 Verfahren 30
6.3 Besonderheit bei Anmerkungsgrundstücken 30
6.4 Abwendung der Eintragung des Grundpfandrechts 31

7. Kosten 32
7.1 Eintragung und Löschung von Grundpfandrechten 32
7.2 Vorläufige Eintragung von Grundpfandrechten 32
7.3 Festsetzungsverfügung und allfällige Rechtsmittelverfahren 32
7.4 Kostentragung durch Dritte 32
7.5 Weiterverrechnung von Verwaltungsaufwänden 32

8. Spezialfälle 33
8.1 Revisionsverfahren wegen landwirtschaftlichen Ersatzbauten 33
8.2 Nutzungsplanungsverfahren mit anschliessender Landumlegung 33
8.2.1 Bedeutung im Mehrwertabgabeverfahren 33
8.2.2 Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch 33
8.2.3 Orientierung bei der öffentlichen Auflage 34
8.2.4 Erste Schätzung vor der öffentlichen Auflage 34
8.2.5 Definitive Schätzung erst nach Rechtskraft der Neuzuteilung 34
8.2.6 Gesetzliches Grundpfandrecht bei Landumlegungsverfahren 34
8.3 Stockwerkeigentum 35
8.3.1 Verfügungsadressat 35
8.3.2 Fälligkeit 35
8.3.3 Grundpfandrecht 35
8.4 Abparzellierungen 35
8.4.1 Abparzellierungen vor der Genehmigung der Nutzungsplanung 35

8.4.2 Abparzellierungen nach der Genehmigung der Nutzungsplanung 36

9. Hinweise zu Todesfällen 37

9.1 Gesamtrechtsnachfolge und Grundbucheintrag 37

9.2 Verfügungsadressat 37

10. Vertragliche Mehrwertabschöpfung 39

10.1 Grundsatz 39

10.2 Reglementarische Bestimmungen 39

10.3 Weitere Hinweise 39

11. Kommunaler Spezialfonds Mehrwertabgabe 40

11.1 Grundsatz 40

11.2 Entscheid über die Verwendung von Mitteln aus dem kommunalen Spezialfonds Mehrwertabgabe 40

Vorwort

Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen ist die raumplanerische Herausforderung der Zukunft, denn es ist im Interesse aller, die hohe Lebensqualität im Kanton Aargau zu erhalten. Damit dies gelingt, braucht es einerseits gesetzliche Grundlagen, andererseits müssen den Gemeinden aber auch Mittel für eine qualitativ gute Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Dieses Handbuch richtet sich an die Gemeinden des Kantons Aargau. Es umfasst das Thema Mehrwertabgabe, wovon die Gemeinden als federführendes Gemeinwesen direkt betroffen sind. Das Handbuch enthält im Wesentlichen Ausführungen zu denjenigen Fällen, in denen für die Gemeinden eine Pflicht zur Erhebung der Mehrwertabgabe besteht. Es handelt sich dabei um die bundesrechtlich zwingend zu erfassenden Einzonungen und bestimmte gleichgestellte Umzonungen. Andere Planungsvorteile können vertraglich abgeschöpft werden. Da dies in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden fällt, enthält das Handbuch nur einige Hinweise dazu. Das Handbuch befasst sich nicht mit der Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe. Zu diesem Themenbereich werden separate Hilfsmittel erarbeitet.

Das Handbuch wird bei Bedarf aktualisiert und ergänzt. Die Gemeinden werden per Mail über wesentliche Aktualisierungen informiert. Die aktuellste Version ist online verfügbar unter www.ag.ch/innenentwicklung im Werkzeugkasten 6.

Um das Handbuch laufend verbessern zu können, sind wir auf die Mithilfe der Gemeinden angewiesen. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen und Verbesserungsmöglichkeiten am Handbuch an folgende E-Mail-Adresse mit andrea.meier@ag.ch.

1. Allgemeines zur Mehrwertabgabe

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Zur Mehrwertabgabe sind im Kanton Aargau insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen von Bedeutung:

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)
- § 28a ff. des kantonalen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)
- Kantonale Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) vom 15. März 2017 (SAR 713.116)

1.2 Charakteristik der Mehrwertabgabe

Das Bundesrecht verpflichtet die Kantone, "mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden" zu "einem Satz von mindestens 20 %" auszugleichen. Die vom Kanton Aargau eingeführte Mehrwertabgabe umfasst die bundesrechtlich zwingend zu erfassenden Einzonungen und bestimmte gleichgestellte Umzonungen. Eine sachgerechte Verwendung der Mehrwertabgabe kann die Akzeptanz gegenüber der nach innen gerichteten Entwicklung an sich, aber auch gegenüber der Kostenteilung erhöhen. Ziel sollte sein, mit dieser Abgabe allfällige negative Folgen der Nutzungsintensivierung zu kompensieren oder positive Effekte auszulösen. Wann immer möglich, sollten solche Massnahmen in unmittelbarer Nähe der erfolgten Nutzungsintensivierung stattfinden. So fliesst die Mehrwertabgabe sichtbar in konkrete Projekte zurück, die das direkte Umfeld aufwerten. Die Mittel kommen den Menschen zugute, die im entsprechenden Quartier leben und arbeiten – und damit indirekt auch den Investoren, die einen Mehrwertausgleich leisten (siehe auch www.ag.ch/innenentwicklung im Planungswegweiser 1, "1.2 Mehrnutzen und Lebensqualität").

Die Mehrwertabgabe knüpft am planerischen Sondervorteil an. Sie stellt das Korrelat zur Minderwertentschädigung bei materieller Enteignung dar und ist dem Gedanken der Rechtsgleichheit sowie der Gerechtigkeit verpflichtet. Als kostenunabhängige Kausalabgabe soll sie den aufgrund einer staatlichen Planungsmassnahme entstandenen Mehrwert jedenfalls teilweise erfassen.

1.3 Hilfsmittel für die Gemeinden

Sämtliche Hilfsmittel für die Gemeinden zur Mehrwertabgabe sind online unter www.ag.ch/innenentwicklung im Kapitel 6 des Planungswegweisers und im Werkzeugkasten 6 verfügbar.

1.4 Verfahren betreffend Mehrwertabgabe

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Verfahren betreffend Erhebung der Mehrwertabgabe und dem Nutzungsplanungsverfahren. Die Mehrwertabgabe wird von den Gemeinden erhoben und liegt entsprechend in deren Verantwortung. Bei Einzonungen und gleichgestellten Umzonungen erfolgen die Schätzungen durch das kantonale Steueramt. Der Kanton ist mit 10 % an der Mehrwertabgabe von mehrwertabgaberelevanten Massnahmen der Raumplanung beteiligt. In Bezug auf die Mehrwertabgabe existieren verschiedene Prozessabläufe. Einen generellen Überblick bietet der für die Gemeinden erstellte Prozessablauf "detailliert", eine erste Übersicht bietet der Prozessablauf "kurz" (siehe Ziffer 1.3).

1.5 Zugriff auf das System AGOBIS

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Erhebung der Mehrwertabgabe und dem Grundbuch. Wichtige Informationen in Bezug auf die Mehrwertabgabe ergeben sich aus dem Grundbuch. Den Gemeinden wird die Erhebung der Mehrwertabgabe erleichtert, wenn alle damit befassten Personen einen eigenen Zugriff auf das Aargauische Grundstück- und Objektinformationssystem (AGOBIS) haben. Weitere Hinweise dazu finden Sie hier: Informationen zum AGOBIS

2. Mehrwertabgaberelevanz und Mehrwertabgabepflicht

2.1 Definition der Mehrwertabgaberelevanz

Gesetzliche Grundlage: § 28a Abs. 1 BauG

Der Begriff "Mehrwertabgaberelevanz" findet sich nicht ausdrücklich in den gesetzlichen Grundlagen. Mehrwertabgaberelevant ist jede Planungsmassnahme, die grundsätzlich zu einer Mehrwertabgabepflicht führt. Es sind dies gemäss § 28a Abs. 1 BauG alle Einzonungen. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (beispielsweise Grün- oder Freihaltezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Spezialbauzonen für Heime).

Als Einzonungen gelten Einzonungen innerhalb rechtskräftig festgelegtem Siedlungsgebiet gemäss Richtplankarte (Planungsgrundsätze A und B, das heisst Einzonungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung [PA] 3.2), bedingte Einzonungen im Falle der Entnahme von Siedlungsgebiet aus dem Arbeitsplatzgebiet-, Wohnschwerpunkt-, ÖBA[1]- und Regio-Topf (S 1.2, PA 1.3 und 4.2), Einzonungen im Zusammenhang mit Siedlungsgebietsumlagerungen (S 1.2, P 1.2) sowie Einzonungen im Anordnungsspielraum (Arrondierungen nach S 1.2, PA 3.5). Zonen nach Art. 17 sowie Zonen nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet sind keine Bauzonen.

Insbesondere im Falle von Umzonungen ist nicht immer klar, ob eine Planungsmassnahme zu einer Mehrwertabgaberelevanz führt, beziehungsweise ob es sich um eine gleichgestellte Umzonung im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG handelt. Im Folgenden einige Beispiele von mehrwertabgaberelevanten Planungsmassnahmen:

- Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn-, Misch- oder Arbeitszone
- Umzonung Spezialzone mit Park und Baumbestand und Bauten zu therapeutischen Zwecken in Wohn-, Misch- oder Arbeitszone
- Einzonung in eine Spezialzone oder Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Spezialzone (wenn innerhalb Siedlungsgebiet): Es muss von Fall zu Fall geprüft werden, was in der Spezialzone zulässig ist
- Umzonung Grünzone in Wohn-, Misch- oder Arbeitszone
- Umzonung/Einzonung in eine Grünzone
- Wegfall einer Freihaltezone, welche eine Bauzone überlagert hat (führte zu Bauverbot)

Nicht als Einzonungen gelten korrigierbare Verzugs- und Zeichnungsfehler, wenn sie nicht zu einer visuell offensichtlichen Änderung der Bauzonengrenze führen (Digitalisierung von alten Plänen). Das Resultat dieser Interpretation des alten Zonenplans auf die digitalen Vermessungsgrundlagen ist aufzuzeigen und wird in der Regel als Ausgangslage für die Zonenplanrevision anerkannt. Es darf sich dabei jedenfalls nicht um raumplanerische Interventionen handeln (siehe obenstehend).

2.2 Feststellung der Mehrwertabgaberelevanz

Ausgangspunkt für das Verfahren betreffend Erhebung der Mehrwertabgabe ist, dass eine Gemeinde den Entwurf einer revidierten Nutzungsplanung beim Kanton zur Vorprüfung einreicht. Sobald die revidierte Nutzungsplanung eine Einzonung oder eine der Einzonung gleichgestellte Umzonung beinhaltet (siehe Ziffer 2.1), muss die Gemeinde zeitgerecht die ausgefüllte Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" miteinreichen. Sämtliche betroffenen Grundstücke sind in dieser Liste aufzuführen. Dies unabhängig von der Grösse der von der Planungsmassnahme betroffenen Fläche eines Grundstücks und unabhängig davon, ob letztlich effektiv ein Mehrwert geschätzt werden kann oder eine Mehrwertabgabe erhoben wird (siehe Ziffer 2.4). Die Liste „Mehrwertabgabe und

[1] Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen

Baupflicht“ dient der Feststellung der mehrwertabgaberelevanten Grundstücke. Nicht in jeden Fall entsteht daraus eine Mehrwertabgabepflicht (siehe Ziffer 2.5).

Die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ist unter www.ag.ch/innenentwicklung im Werkzeugkasten 6 verfügbar.

2.3 Korrektes Ausfüllen der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht"

Gemeinde XY
Nutzungsplanung

Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht
Es sind alle eingezonten Grundstücke aufzuführen sowie alle umgezonten Grundstücke, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (§ 28a Abs. 1 BauG)

Massnahme nach Änderungsplan	Parzelle	E-GRID	GB-Fläche in m²	Einzonung oder abgaberelevante Umzonung			Ausnahmen (Die Voraussetzungen von § 28a Abs. 4 lit. a BauG müssen kumulativ erfüllt				Schätzungsantrag beim Steueramt nötig?	Findet ein förmliches Baulandumlegungsverfahren statt? (§ 72 ff. BauG)	Wird eine landwirtschaftliche Ersatzbaute nötig? (§ 2 MWAV)	Erfolgt die Einzonung bedingt? Wenn ja, Angabe der Dauer der Bedingung (in Jahren)		Wird eine Baupflicht verfügt? Wenn ja, Angabe der geplanten Frist zur Überbauung (in Jahren; § 28i Abs. 1 BauG)	
				Von Zone	In Zone	Fläche in m²	Gehört das Grundstück dem Kanton, einer Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde oder einem Gemeindeverband oder dem Bund (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Dient die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe? Wenn ja, welcher? (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?		Unterliegt die Fläche der Ausgleichsabgabe gemäss Waldgesetzgebung? (§ 28a Abs. 4 lit. b BauG)?							
								Ja/Nein	Wenn ja, welche Aufgabe					Ja/Nein	Anzahl Jahre	Ja/Nein	Anzahl Jahre

Spalte 1 "Massnahme nach Änderungsplan"

Angabe der Massnahme nach Änderungsplan. Dies erleichtert die Zuordnung der Parzelle zur vorgesehenen Planungsmassnahme.

Spalte 2 "Parzelle"

Angabe der betroffenen Grundstücknummer gemäss Grundbuch.

Spalte 3 "E-GRID"

Angabe der Eidgenössischen Grundstücksidentifikation "E-GRID" des betroffenen Grundstücks. Die E-GRID ist in den Onlinekarten im Kartendienst "amtliche Vermessung" unter den jeweiligen Parzelleninformationen abrufbar.

Spalte 4 "GB-Fläche in m²"

Angabe der gesamten Grundstücksfläche des betroffenen Grundstücks gemäss Geografischem Informationssystem (GIS; nicht nur des von der Planungsmassnahme betroffenen Teils).

Spalte 5 "Von Zone"

Angabe der geltenden Zonenbezeichnung.

Spalte 6 "In Zone"

Angabe der neuen Zonenbezeichnung nach durchgeführter Planungsmassnahme.

Spalte 7 "Fläche in m²"

Angabe der von der Planungsmassnahme betroffenen Fläche (nicht zwingend die gesamte Grundstücksfläche). Im Falle einer Umlagerung auf demselben Grundstück ist die Differenz der von der Auszonung und der Einzonung betroffenen Grundstücksflächen anzugeben (siehe Ziffer 2.4.3) und in einer Fussnote darauf hinzuweisen.

Spalte 8 "Gehört das Grundstück dem Kanton, einer Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde oder einem Gemeindeverband oder dem Bund?"

Eine Ausnahme liegt entgegen dem Wortlaut des Gesetzes auch dann vor, wenn das Grundstück dem Bund gehört (auch öffentliche Hand). Damit wird § 28a Abs. 4 lit. a BauG nach Sinn und Zweck ausgelegt (siehe Ziffer 2.4.1).

Es steht ein Dropdown-Menü mit verschiedenen Antwortmöglichkeiten (Nein; Ja, Einwohnergemeinde; Ja, Ortsbürgergemeinde; Ja, Gemeindeverband; Ja, Kanton; Ja, Bund) zur Verfügung.

Spalte 9 "Dient die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe? Wenn ja, welcher? "

Eine Ausnahme gemäss § 28a Abs. 4 BauG liegt nur dann vor, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient und gleichzeitig neu in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Ausnahme dazu: Strassen) liegt. Keine Ausnahme ist zulässig, wenn das Grundstück neu beispielsweise in einer Kernzone oder einer Wohnzone liegt, aber zurzeit noch eine öffentliche Aufgabe erfüllt wird. Grund dafür ist, dass diese momentane Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe jederzeit der Zone entsprechend geändert werden könnte (siehe Ziffer 2.4.1).

In einem ersten Schritt ist die Frage mit "Ja" oder "Nein" zu beantworten. Dafür steht ein Dropdown-Menü zur Verfügung. Wird die Frage mit "Ja" beantwortet, ist im dafür vorgesehenen Feld die öffentliche Aufgabe zu bezeichnen.

Spalte 10 "Unterliegt die Fläche der Ausgleichsabgabe gemäss Waldgesetzgebung?"

Das ist der Fall, wenn bisheriger Wald eingezont wird. Diese Fälle sind sehr selten und werden in der Praxis kaum je vorkommen.

Zur Beantwortung steht ein Dropdown-Menü (Ja; Nein) zur Verfügung.

Spalte 11 "Schätzungsantrag bei Steueramt nötig?"

Diese Spalte ist mit "Ja" zu beantworten, wenn keine Ausnahme gemäss § 28a Abs. 4 BauG vorliegt (siehe Ziffer 2.4.1) und die neu zonierte Grundstücksfläche grösser als 80 m^2 ist (siehe Spalte 6 und Ziffer 2.4.2).

Zur Beantwortung steht ein Dropdown-Menü (Ja; Nein) zur Verfügung.

Spalte 12 "Findet ein förmliches Baulandumlegungsverfahren statt?"

Diese Spalte ist mit "Ja" zu beantworten, wenn die Gemeinde ein förmliches Landumlegungsverfahren fest eingeplant hat, eine Entwicklung des Areals ohne Landumlegung offenkundig nicht möglich ist oder sich die Pflicht zur Vornahme eines solchen aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ergibt (siehe Ziffer 8.2).

Zur Beantwortung steht ein Dropdown-Menü (Ja; Nein) zur Verfügung.

Spalte 13 "Wird eine landwirtschaftliche Ersatzbaute nötig?"

Diese Frage wird in aller Regel mit Nein zu beantworten sein. Die Kosten für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung können aber unter bestimmten Umständen im Mehrwertabgabeverfahren berücksichtigt werden (siehe Ziffer 8.1). In Fällen von kleinflächigen Einzonungen gemäss Richtplankapitel 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. a, mit einer nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Baute ist keine Reduktion der Mehrwertabgabe wegen einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute möglich, da keine Ersatzbaute geltend gemacht werden kann. Die Spalte "Wird eine landwirtschaftliche Ersatzbaute nötig?" in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" muss in diesen Fällen mit "Nein" beantwortet werden. Ja-Fälle sind sehr selten, zum Beispiel, wenn eine Einzonung von so hohem Interesse ist, dass eine Aussiedelung im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung positiv beurteilt wurde.

Zur Beantwortung steht ein Dropdown-Menü (Ja; Nein) zur Verfügung.

Spalte 14 "Erfolgt die Einzonung bedingt? Wenn ja, Angabe der Dauer der Bedingung (in Jahren)"

Diese Spalte bezieht sich auf die bedingte Einzonung. In einem ersten Schritt ist die Frage, ob eine bedingte Einzonung erfolgt, mit "Ja" oder "Nein" zu beantworten. Dafür steht ein Dropdown-Menü zur Verfügung. Wird die Frage mit "Ja" beantwortet, ist im dafür vorgesehenen Feld die Dauer der Bedingung in Jahren anzugeben. Sofern keine bedingte Einzonung erfolgt, ist die Spalte mit "Nein" auszufüllen.

Spalte 15 "Wird eine Baupflicht verfügt? Wenn ja, Angabe der geplanten Frist zur Überbauung (in Jahren)"

Diese Spalte bezieht sich auf die Baupflicht. In einem ersten Schritt ist die Frage, ob eine Baupflicht verfügt wird, mit "Ja" oder "Nein" zu beantworten. Dafür steht ein Dropdown-Menü zur Verfügung. Wird die Frage mit "Ja" beantwortet, ist im dafür vorgesehenen Feld die geplante Frist in Jahren anzugeben. Sofern keine Baupflicht verfügt wird, ist die Spalte mit "Nein" auszufüllen.

2.4 Ausnahmen von der Erhebung der Mehrwertabgabe

2.4.1 Ausnahmen gemäss § 28a Abs. 4 BauG

Gesetzliche Grundlage: § 28a Abs. 4 lit. a und b BauG

Gemäss § 28a Abs. 4 BauG wird in einigen Fällen keine Mehrwertabgabe erhoben. Das führt dazu, dass diese Grundstücke zwar auf der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" enthalten sind, die Gemeinden für diese Grundstücke jedoch keinen Schätzungsantrag ans Steueramt stellen müssen (siehe Ziffer 2.3, Spalte 10).

Gemeinwesen für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (lit. a)

Gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG wird keine Abgabe erhoben gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden und Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Nicht unter diese Bestimmung fallen die Kirchgemeinden. Nach Auslegung der Norm gemäss Sinn und Zweck wird auch gegenüber dem Bund keine Abgabe erhoben, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Dies ist eine kumulative Bedingung. Unter öffentliche Aufgaben fallen sämtliche Nutzungen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als zulässig gelten, aber auch Strassen der öffentlichen Hand (nicht zu verwechseln mit öffentlichen Strassen gemäss § 80 BauG), welche ganz unterschiedlich zoniert sein können. Bei Strassen ausserhalb einer ÖBA-Zone liegt nur dann eine Ausnahme vor, wenn die Strasse voraussichtlich auch weiterhin als Strasse besteht. Bei geplanter Aufhebung der Strasse muss ein Schätzungsantrag an das Steueramt erfolgen. Die Grundstücke fallen in der Regel ins Verwaltungsvermögen. Unter diese Bestimmung fallen Grundstücke nur, wenn im Grundbuch als Eigentümer die öffentliche Hand selbst eingetragen ist. Sie findet keine Anwendung auf selbständige öffentlich-rechtliche Anstalten. Massgebend ist der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung.

Das bedeutet, dass beispielsweise für eine der Einwohnergemeinde gehörende Strasse keine Mehrwertabgabe erhoben wird, wohl aber für eine private Strasse, unabhängig davon, ob sie dem Gemeingebrauch zugänglich gemacht worden ist. Eine private Strasse wird auch an die Ausnützungsziffer angerechnet. Die Angaben, ob eine derartige Ausnahme vorliegt, sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" zu machen (siehe Ziffer 2.3, Spalten 7 und 8).

Ausgleich erheblicher Vorteile gemäss der Waldgesetzgebung (lit. b)

Gemäss § 28a Abs. 4 lit. b BauG wird keine Abgabe erhoben für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen. Das bedeutet, dass keine doppelte Abgabe im Bereich Rodung besteht. Eine Abgabe gemäss § 8 des Waldgesetzes (AWaG) geht somit vor (60 % des Mehrwerts zuhanden des Kantons). Die Angabe, ob eine derartige Ausnahme vorliegt, ist in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" zu machen (siehe Ziffer 2.3, Spalte 9). Für diese Fälle ist unabhängig der Bagatellgrenze ein Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt notwendig.

2.4.2 Bagatellgrenze

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 1 MWAV

Gemäss § 1 Abs. 1 MWAV sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m^2 oder die Mehrwertabgabe weniger beträgt als Fr. 5'000.–. Diese Bagatellgrenze gilt pro Grundstück.

Auf der Liste „Mehrwertabgabe und Baupflicht“ sind sämtliche mehrwertabgaberelevanten Grundstücke aufzuführen. Sofern die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m^2 muss jedoch in aller Regel kein Schätzungsantrag beim Steueramt gestellt werden (siehe Ziffer 2.3, Spalte 10). Ausnahmsweise kann trotz Vorliegen eines flächenmässigen Bagatellfalls ein Schätzungsantrag nötig sein. Das ist der Fall, wenn trotz flächenmässigem Bagatellfall in Gemeinden mit hohen Baulandpreisen der Mehrwert über Fr. 100'000.-- liegen könnte (vgl. § 1 Abs. 1 lit. b MWAV). In diesen Einzelfällen wird die Gemeinde vom Kanton auf den zusätzlich notwendigen Schätzungsantrag aufmerksam gemacht. Ob die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.– beträgt, kann demgegenüber erst anhand der Schätzung durch das Steueramt festgestellt werden.

2.4.3 Umlagerungen

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 2 MWAV

Einzonungen führen auch bei Umlagerungen zu einer Mehrwertabgaberelevanz (siehe Ziffer 2.1). Das Gesetz sieht diesbezüglich keine Ausnahme vor. Auch im Falle von Umlagerungen sind deshalb alle von einer Einzonung oder einer gleichgestellten Umzonung betroffenen Grundstücke in der Liste „Mehrwertabgabe und Baupflicht“ aufzuführen.

Erfolgen Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück und im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung, so wird eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert hat. Wird beispielsweise auf einem Grundstück von gesamthaft 3‘000 m^2 (davon 2‘000 m^2 in der Bauzone) eine Fläche von 500 m^2 ausgezont und eine solche von 800 m^2 eingezont (neu 2‘300 m^2 in der Bauzone), so wird die Mehrwertabgabe auf die Flächendifferenz von 300 m^2 berechnet. Bei Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück ist somit eine Saldobetrachtung zulässig. Nicht jedoch, wenn verschiedene Grundstücke betroffen sind. Sofern die Flächendifferenz weniger als 80 m^2 beträgt, wird gemäss § 1 Abs. 1 MWAV keine Mehrwertabgabe erhoben (siehe Ziffer 2.4.2). Auf eine Saldobetrachtung auf demselben Grundstück ist in der Liste „Mehrwertabgabe und Baupflicht“ hinzuweisen.

2.5 Mehrwertabgabepflicht

Die Mehrwertabgabepflicht entsteht im Zeitpunkt der Genehmigung für all diejenigen Grundstücke, bei denen eine Mehrwertabgaberelevanz besteht, keine Ausnahme gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG vorliegt (siehe Ziffer 2.4.1) und die Bagatellgrenze überschritten wird (siehe Ziffer 2.4.2).

3. Mehrwertabgabe und Nutzungsplanungsverfahren

Die Erhebung der Mehrwertabgabe ist eng mit dem Nutzungsplanungsverfahren verknüpft, weshalb eine Koordination der beiden Verfahren notwendig ist. Dieses Kapitel enthält einige Hinweise, wann die Mehrwertabgabe im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens insbesondere zu berücksichtigen ist.

3.1 Einreichung des Entwurfs der Nutzungsplanung

Gesetzliche Grundlage: § 23 Abs. 1 BauG

Ausgangspunkt für das Verfahren betreffend Erhebung der Mehrwertabgabe ist, dass eine Gemeinde den Entwurf einer revidierten Nutzungsplanung beim Kanton zur Vorprüfung einreicht. Sobald die revidierte Nutzungsplanung eine Einzonung oder eine der Einzonung gleichgestellte Umzonung beinhaltet, besteht eine Mehrwertabgaberelevanz und die Gemeinde muss die ausgefüllte Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" miteinreichen (siehe Ziffer 2.2).

3.2 Fachliche Stellungnahme

Besteht eine Mehrwertabgaberelevanz, werden die Gemeinden vom zuständigen Kreisplaner spätestens im Rahmen der fachlichen Stellungnahme schriftlich darauf aufmerksam gemacht. Schätzungen durch die Gemeinden sind ausnahmsweise bereits nach der fachlichen Stellungnahme möglich. Voraussetzungen sind, dass die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" geprüft ist und sich Kreisplaner und Gemeinden einig sind, dass mit grosser Wahrscheinlichkeit keine hinsichtlich der Mehrwertabgabe relevanten Änderungen mehr erfolgen (Vermeidung von unnötigen Schätzungen durch das Steueramt). In der fachlichen Stellungnahme wird festgehalten, ob dies der Fall ist.

3.3 Abschliessende Vorprüfung

Gesetzliche Grundlage: § 23 Abs. 1 BauG

Besteht eine Mehrwertabgaberelevanz, so wird dies auch im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung festgehalten. Ohne Vorhandensein einer überprüften Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfolgt bei Mehrwertabgaberelevanz keine Freigabe der abschliessenden Vorprüfung.

3.4 Schätzungsantrag beim Steueramt

3.4.1 Allgemeines zum Schätzungsantrag

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 1 BauG

Das Gesetz sieht vor, dass der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe orientiert (bezüglich individueller Orientierung, siehe Ziffer 3.5). Sofern die Gemeinde nicht bereits nach der fachlichen Stellungnahme einen Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt eingereicht hat, muss sie dies spätestens nach Erhalt des abschliessenden Vorprüfungsberichts machen. Die Schätzung des Mehrwerts ist immer Sache des kantonalen Steueramts. Dieses ist auch für Fragen einer Gemeinde zur Schätzung des Verkehrswerts zuständig. Ein Merkblatt des kantonalen Steueramts bezüglich Beilagen zum Schätzungsantrag ist unter www.ag.ch/innenentwicklung im Werkzeugkasten 6 enthalten (siehe Ziffer 1.3).

3.4.2 Bewertungsgrundsätze

Gesetzliche Grundlage: Keine explizite gesetzliche Grundlage im Baugesetz

Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellten Umzonungen beruht auf der Wertdifferenz des Marktwerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme multipliziert mit dem entsprechenden Abgabesatz. Dies muss gemäss Baugesetz zwingend

durch das kantonale Steueramt ermittelt werden (§ 28b Abs. 1 BauG). Sonstige Auf- und Umzonungen gemäss § 28a Abs. 2 BauG werden nicht durch das kantonale Steueramt geschätzt.

Zur Schätzung der Landwerte werden in erster Linie Vergleichspreise oder statistisch erhobene Preise verkaufter, in ihren wertbestimmenden Merkmalen vergleichbarer, unüberbauter Grundstücke beigezogen. Überbaute Grundstücke in einer Nichtbauzone oder einer Bauzone, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zulässig ist, stellen Spezialfälle in der Beurteilung der Mehrwertabgabe dar. Bei überbauten Grundstücken muss der Sachverhalt der Überbauung in die Schätzung der Mehrwertabgabe einbezogen werden. Grundsätzlich liegt der Landwert eines überbauten Grundstücks wertmässig höher.

Weitere Einflussfaktoren für die Bestimmung der Wertdifferenz des Marktwerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme sind sogenannte Gestehungskosten, welche fallweise in Abzug zu bringen sind:

- Erschliessungskosten
- Abbruchkosten von Altbauten
- Kosten für Landumlegung oder Grenzbereinigungen
- Kosten für ausstehende Planungen (Sondernutzungsplanpflicht)
- Sanierungskosten bei belasteten Standorten (Kontaminationen)

3.4.3 Ausnahmsweise weitere Schätzung

In aller Regel erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Festsetzung der Mehrwertabgabe nur eine Schätzung durch das Steueramt. In Ausnahmefällen kann es jedoch erforderlich sein, dass das kantonale Steueramt zu zwei verschiedenen Zeitpunkten eine Schätzung vornimmt. Dies kann insbesondere bei folgenden Konstellationen der Fall sein:

- Da das Nutzungsplanungsverfahren lange Zeit dauert, haben sich seit der ersten Schätzung die Landwerte massgeblich verändert (siehe Ziffer 4.1.5).
- Es hat seit der abschliessenden Vorprüfung Änderungen am Entwurf der Nutzungsplanung gegeben (beispielsweise ein zusätzlich betroffenes Grundstück oder veränderte Flächenmasse der bisher auf der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfassten Grundstücke) (siehe Ziffer 3.8).
- Es findet ein Baulandumlegungsverfahren statt (siehe Ziffer 8.2)

3.5 Individuelle Orientierung der Grundeigentümer vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung

3.5.1 Mehrwertabgabe über der Bagatellgrenze

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 1 BauG und § 1 MWAV

Der Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Das Ziel dieser Formulierung ist, den betroffenen Grundeigentümer rechtzeitig über die anstehende Mehrwertabgabepflicht zu orientieren, so dass sich dieser allfällige Rechtsmittel im Nutzungsplanungsverfahren überlegen kann. Die betroffenen Grundeigentümer sollen deshalb bis spätestens zur öffentlichen Auflage individuell über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informiert werden. Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat gemäss § 1 MWAV nur verfügt, wenn die neu zonierte Grundstücksfläche grösser ist als 80 m^2 und die Mehrwertabgabe mehr beträgt als Fr. 5'000.–.

Die Gemeinden sind frei zu entscheiden, in welcher Form sie die individuelle Orientierung vornehmen. Diese kann schriftlich oder mündlich erfolgen. Im Falle einer mündlichen Information empfiehlt es sich, dies für den Fall eines allfälligen späteren Rechtsmittelverfahrens zu protokollieren. Eine schriftliche Information kann in Form eines Briefs erfolgen. Es handelt sich jedenfalls bloss um eine Information. Zu diesem Zeitpunkt ist in Bezug auf die Mehrwertabgabe kein Rechtsmittel möglich.

Die anfechtbare Festsetzungsverfügung wird erst nach Rechtskraft der Genehmigung erlassen (siehe Ziffer 4.1.2). Die Information der Stimmberechtigten erfolgt mittels Ergänzung des Planungsberichts bezüglich der erwarteten Gesamteinnahmen aus der Mehrwertabgabe (siehe Ziffer 3.6).

Eine individuelle Mitteilung an die Grundeigentümer könnte folgenden Inhalt haben:

"Sie sind Grundeigentümer des Grundstücks XY in der Gemeinde XY. Zurzeit läuft das Nutzungsplanungsverfahren XY. Die öffentliche Auflage wird vom XY bis XY stattfinden. Das Grundstück XY soll im Rahmen der Änderung der Nutzungsplanung in die Zone XY eingezont/umgezont werden. Mit Genehmigung dieser Änderung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat, wird beim Grundeigentümer eine Mehrwertabgabepflicht entstehen (§ 28a Abs. 1 des Baugesetzes). Diese wird nach Rechtskraft der Genehmigung im Grundbuch angemerkt.

Das kantonale Steueramt hat eine Schätzung über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe vorgenommen. Eingezont/Umgezont wird beim Grundstück XY voraussichtlich eine Fläche von XY m². Daraus entsteht ein voraussichtlicher Mehrwert von Fr. XY. Bei einem Mehrwertabgabesatz von XY % führt dies zu einer voraussichtlichen Mehrwertabgabe in der Höhe von Fr. XY. Die Mehrwertabgabe wird jedoch nicht sofort mit Rechtskraft der Festsetzungsverfügung fällig werden, sondern erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Erteilung einer Baubewilligung.

Bei diesem Schreiben handelt es sich um eine reine Information, welche Ihnen die Folgen der Nutzungsplanungsrevision aufzeigen soll. Ein Rechtsmittel steht Ihnen zurzeit betreffend Mehrwertabgabe nicht zur Verfügung. Erst nach Rechtskraft der Genehmigung der Änderung der Nutzungsplanung wird der Gemeinderat die Mehrwertabgabe definitiv festlegen und eine anfechtbare Festsetzungsverfügung erlassen.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundliche Grüsse"

3.5.2 Mehrwertabgabe unter der Bagatellgrenze

Gesetzliche Grundlage: § 1 MWAV

Sofern die neu zonierte Grundstücksfläche kleiner ist als 80 m² und der Mehrwert unter Fr. 100'000.-- liegt oder die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.– beträgt, teilt die Gemeinde dem Grundeigentümer formlos mit, dass aufgrund von § 1 Abs. 1 MWAV von dem Erlass einer Verfügung abgesehen wird (siehe Ziffer 2.4.2).

3.6 Ergänzung Planungsbericht bezüglich Gesamteinnahmen

Gesetzliche Grundlage: Nicht explizit

Die Gemeinden sollen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger anlässlich der öffentlichen Auflage über die zu erwartenden Gesamteinnahmen aus der Mehrwertabgabe informieren (aufgrund des Datenschutzes nicht jedoch über die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe pro Grundstück). Dazu wird der Planungsbericht nach Erhalt des abschliessenden Vorprüfungsberichts ergänzt. Dies dient der transparenten Kommunikation im Nutzungsplanungsverfahren gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1). Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger können sich so einen Überblick über die zu erwartenden Einnahmen aus der Mehrwertabgabe machen und in Kenntnis dieser Information ihren Entscheid betreffend Annahme oder Ablehnung der revidierten Nutzungsplanung treffen.

Formulierungsvorschlag für die Ergänzung des Planungsberichts:

Die Änderung der Nutzungsplanung führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht. Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinnahmen in der Höhe von Fr. XY zu rechnen, wovon Fr. XY der Gemeinde und Fr. XY dem Kanton zustehen.

3.7 Durchführung der öffentlichen Auflage und Beschluss der Nutzungsplanung

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 1 BauG, § 24 und 25 BauG

Der Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Die öffentliche Auflage umfasst hinsichtlich Mehrwertabgabe vor allem den ergänzten Planungsbericht (siehe Ziffer 3.6). Die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" oder allfällige Verfügungsentwürfe eignen sich demgegenüber aus Gründen des Datenschutzes nicht für die öffentliche Auflage. Sie wären auch nicht anfechtbar. Das zuständige Organ der Gemeinde beschliesst in einem späteren Zeitpunkt über die Nutzungsplanung.

3.8 Änderungen an der Nutzungsplanung nach der abschliessenden Vorprüfung

In Ausnahmefällen erfolgen nach der abschliessenden Vorprüfung noch Anpassungen an der geplanten Änderung der Nutzungsplanung. Hauptgründe sind Änderungen aufgrund von Einwendungen nach der öffentlichen Auflage oder aufgrund von Änderungen anlässlich der Gemeindeversammlung/Einwohnerratssitzung. Bei jeder nach der abschliessenden Vorprüfung erfolgten Anpassung an der geplanten Änderung der Nutzungsplanung prüft die Gemeinde, ob dies Änderungen an der Mehrwertabgaberelevanz zur Folge hat. Ist dies der Fall, ist die Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht zu aktualisieren. Der Kanton ist darüber zu informieren. Ist ein Grundstück neu von der Mehrwertabgabe betroffen, so ist für dieses Grundstück möglichst umgehend ein Schätzungsantrag beim Steueramt zu stellen (siehe Ziffer 3.4.3).

3.9 Genehmigung der Nutzungsplanung

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 1 BauG, § 28c Abs. 1 BauG und § 27 BauG

Besteht eine Mehrwertabgabepflicht (siehe Ziffer 2.5), so reicht die Gemeinde das unterzeichnete Formular «Anmeldung zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch» zusammen mit allen weiteren Unterlagen zur Genehmigung ein. Alle Parzellen mit Mehrwertabgabepflicht werden in den Erwägungen des Genehmigungsbeschlusses aufgeführt. Ausgenommen davon sind lediglich die Parzellen, welche der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen (siehe Ziffer 2.4.1)

Der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung ist massgeblich für die Festlegung der Höhe der Mehrwertabgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen. In diesem Zeitpunkt entsteht somit die Mehrwertabgabeforderung. Deren Höhe wird nach Rechtskraft der Genehmigung mittels Festsetzungsverfügung festgelegt (siehe Ziffer 4.1).

Sofern eine Mehrwertabgabepflicht besteht, erhält die Gemeinde gemeinsam mit dem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrats zur Nutzungsplanung ein Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe" zugestellt.

Gemäss § 28c Abs. 1 BauG steht der Gemeinde für die Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht. Dieses gesetzliche Grundpfandrecht entsteht automatisch und ohne dass die Gemeinde etwas veranlassen muss. Es dient der Sicherung der Mehrwertabgabeforderung und muss zu einem späteren Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen werden (siehe Kapitel 6).

3.10 Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch

Gesetzliche Grundlage: § 163 Abs. 1 lit. a BauG

Nach Rechtskraft der Genehmigung leitet die Abteilung Raumentwicklung das von der Gemeinde bereits ausgefüllte Formular «Anmeldung zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch» unter Beilage des Genehmigungsbeschlusses an das zuständige Grundbuchamt weiter und stellt der Gemeinde eine Kopie zur Kenntnis der erfolgten Anmeldung zu. Das Grundbuchamt nimmt die Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch vor. Damit ist sichergestellt, dass möglichst frühzeitig im Verfahren auch Dritte über die bestehende Mehrwertabgabepflicht informiert sind. Für die Gemeinden ist dies wichtig, um bei Fälligkeit (Veräusserung oder Erteilung einer Baubewilligung) die bestehende Mehrwertabgabepflicht zu erkennen (siehe Ziffer 3.11). Die Kosten für die Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch gehen zu Lasten der Gemeinde.

3.11 Einrichten eines Controllings

Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt nach Rechtskraft der Festsetzungsverfügung fällig, sondern erst bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Die Gemeinde muss deshalb ein Controlling betreffend Mehrwertabgabepflicht einrichten und organisatorisch sicherstellen, dass die bei der Gemeinde für die Mehrwertabgabe zuständige Person und der Kanton auch nach vielen Jahren informiert werden, wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird oder das Grundstück veräussert wird (siehe Kapitel 5).

4. Festsetzung der Mehrwertabgabe

4.1 Festsetzungsverfügung

Gesetzliche Grundlage: § 28b BauG

Der Gemeinderat erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Für die Festsetzung der Mehrwertabgabe liegt unter www.ag.ch/innenentwicklung im Werkzeugkasten 6 eine Musterverfügung für die Gemeinden vor (siehe Ziffer 1.3). Es handelt sich dabei um eine Vorlage, die an die konkreten Verhältnisse durch die Gemeinde angepasst werden muss. Gemäss § 31 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) ist das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren unentgeltlich. Für den Erlass der Festsetzungsverfügung wird deshalb keine Gebühr erhoben (siehe Kapitel 7.3).

4.1.1 Rechtliches Gehör

Gesetzliche Grundlage: § 21 Abs. 1 VRPG

Gemäss § 21 Abs. 1 VRPG hört die Behörde die Parteien an, bevor sie entscheidet. Aus diesem Grund soll die Festsetzungsverfügung nicht erlassen werden, ohne dass die mehrwertabgabepflichtigen Personen vorher die Möglichkeit hatten, Stellung zu nehmen. Als Zeitpunkt für die Gewährung des rechtlichen Gehörs bietet sich die Zeit zwischen Genehmigung der Änderung der Nutzungsplanung und dem Ablauf der Beschwerdefrist gemäss § 28 BauG an (in der Regel liegen dazwischen rund sechs Wochen). Die Gemeinden sind frei zu entscheiden, in welcher Form sie das rechtliche Gehör gewähren. Dies kann schriftlich oder mündlich erfolgen. Im Falle einer mündlichen Information über die geplante Verfügung empfiehlt es sich, dies für den Fall eines allfälligen späteren Rechtsmittelverfahrens zu protokollieren. Eine schriftliche Information kann in Form eines Briefs erfolgen. Denkbar wäre auch, dem Grundeigentümer mit dem Schreiben den Entwurf der Festsetzungsverfügung zu unterbreiten. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte diese jedoch keinesfalls unterschrieben werden und klar als Entwurf gekennzeichnet sein.

Ein Schreiben betreffend Gewährung des rechtlichen Gehörs könnte folgenden Inhalt haben:

"Mit Beschluss vom XY hat der Regierungsrat die Änderung der Nutzungsplanung XY genehmigt. Das Grundstück XY ist in Folge der Änderung der Nutzungsplanung in die Zone XY eingezont/umgezont worden. Mit Genehmigung dieser Änderung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat, ist beim Grundeigentümer des Grundstücks XY eine Mehrwertabgabepflicht entstanden (§ 28a Abs. 1 des Baugesetzes). Im Zeitpunkt der Genehmigung waren Sie Grundeigentümer des Grundstücks XY.

Wir möchten Sie deshalb im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs darüber in Kenntnis setzen, dass wir aufgrund dieser Mehrwertabgabepflicht beabsichtigen, eine Festsetzungsverfügung betreffend Mehrwertabgabe zu erlassen. Das kantonale Steueramt hat eine Schätzung über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe vorgenommen. Eine Kopie der Schätzung betreffend die Ihnen gehörende Parzelle finden Sie in der Beilage. Daraus ist ersichtlich, dass ein Mehrwert von Fr. XY entstanden ist. Bei einem Mehrwertabgabesatz von XY % führt dies zu einer Mehrwertabgabe in der Höhe von Fr. XY. Die Mehrwertabgabe wird jedoch nicht sofort mit Rechtskraft der Festsetzungsverfügung fällig werden, sondern erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Erteilung einer Baubewilligung.

Bitte teilen Sie uns bis spätestens XY allfällige Einwände gegen die beabsichtigte Festsetzungsverfügung mit."

Eingang einer Antwort

Geht eine Antwort als Reaktion auf die Gewährung des rechtlichen Gehörs ein, so ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob allfällige berechtigte Einwände bestehen. Sofern sich herausstellt, dass eine andere Person mehrwertabgabepflichtig ist, so ist dieser in der Folge das rechtliche Gehör zu gewähren. Sofern geltend gemacht wird, dass bei der Schätzung durch das Steueramt nicht alle relevanten Faktoren berücksichtigt worden sind, empfiehlt es sich, die Berechnung mit Blick auf die geltend gemachten Einwände und in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Steueramt zu überprüfen.

Keine Antwort

Eine Antwort des Grundeigentümers auf die Gewährung des rechtlichen Gehörs ist nicht notwendig. Sofern bei der Gemeinde bis zum Ablauf der Frist keine Antwort eingeht, kann nach Rechtskraft der Genehmigung die Festsetzungsverfügung erlassen werden.

4.1.2 Zeitpunkt des Erlasses der Festsetzungsverfügung

Gesetzliche Grundlage: § 28b BauG

Gemäss § 28b Abs. 1 BauG erlässt der Gemeinderat eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist; das heisst nach Rechtskraft der Genehmigung. Sofern dies aus irgendeinem Grund nicht möglich ist, kann die Festsetzungsverfügung erlassen werden, solange die Forderung noch nicht verjährt ist (siehe Ziffer 5.8).

4.1.3 Verfügungsadressaten

Massgeblich für die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist der Zeitpunkt der Genehmigung. Die Festsetzungsverfügung richtet sich somit an die Grundeigentümer im Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung. Das elektronische Grundbuch gibt nur Auskunft über die aktuellen Grundeigentümer. Sofern die Gemeinde die Grundeigentümer im Zeitpunkt der Genehmigung nicht kennt, muss sie sich an das zuständige Grundbuchamt wenden.

Alleineigentum

Sofern am Grundstück Alleineigentum besteht, richtet sich die Verfügung an diese im Grundbuch eingetragene natürliche oder juristische Person. Nicht immer ist jedoch nur eine Person im Grundbuch als Grundeigentümer eingetragen.

Miteigentum und Gesamteigentum

Gesetzliche Grundlage: § 28a Abs. 3 BauG

Gemäss § 28a Abs. 3 BauG haften mehrere Mit- und Gesamteigentümerinnen und -eigentümer solidarisch. Diese solidarische Haftung bei mehreren Grundeigentümern eines Grundstücks erleichtert der Gemeinde die Geltendmachung der Abgabe. Sie darf nach ihrer Wahl von allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern je nur einen Teil oder das Ganze fordern (Art. 144 Schweizerisches Obligationenrecht [OR]).

Grundeigentümer sind die jeweiligen Grundeigentümer von benachbarten Grundstücken

Es kommt vor, dass im Grundbuch unter "Eigentum" die Grundeigentümer von benachbarten Grundstücken eingetragen sind ("Dominierendes Grundstück" mit Angabe des Namens dessen aktuellen Grundeigentümers; als Alleineigentum oder Miteigentum ausgestaltet). Zu beachten ist in diesem Fall vor allem, dass Besonderheiten in Bezug auf die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts (siehe Ziffer 6.3) und in Bezug auf die Fälligkeit bestehen (siehe Ziffer 5.2.4). Bei Miteigentum empfiehlt es sich, die Mehrwertabgabe pro Grundeigentümer getrennt und anteilsmässig festzusetzen.

Öffentliche Hand selbst ist Grundeigentümerin

Möglich ist, dass die Einwohnergemeinde, der Kanton, die Ortsbürgergemeinde oder der Bund Grundeigentümerin eines Grundstücks ist und keine Ausnahme gemäss § 28a Abs. 4 BauG vorliegt. In diesem Fall ist die öffentliche Hand selbst auch mehrwertabgabepflichtig.

4.1.4 Höhe der Mehrwertabgabe

Gesetzliche Grundlage: § 28a Abs. 1 und 2 BauG und § 28e Abs. 1 BauG

Massgeblich für die Festlegung der Höhe der Abgabe ist der Zeitpunkt der Genehmigung. Gestützt auf die Schätzungen des Steueramts legt die Gemeinde die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Gemäss § 28a Abs. 1 BauG beträgt die Mehrwertabgabe grundsätzlich 20 % des geschätzten Mehrwerts. Gemäss § 28a Abs. 2 BauG können die Gemeinden den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Dies ist entweder in der BNO oder in einem kommunalen Reglement möglich. Formulierungsvorschläge finden die Gemeinden in den "Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen" (siehe Ziffer 1.3).

Dem Kanton steht gemäss § 28e Abs. 1 BauG für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes von 20 % zu; also unabhängig vom kommunalen Abgabesatz immer 10 % des Mehrwerts. Eine Erhöhung des Abgabesatzes erfolgt somit immer zugunsten der Gemeinde.

4.1.5 Geänderte Verhältnisse

Ein Nutzungsplanungsverfahren erstreckt sich unter Umständen über mehrere Jahre. Zwischen der individuellen Orientierung des Grundeigentümers (siehe Ziffer 3.5) und dem Erlass der Festsetzungsverfügung nach Rechtskraft der Genehmigung kann deshalb eine ansehnliche Zeit liegen. In diesen Fällen sollte die Gemeinde mit dem Steueramt Kontakt aufnehmen. Sofern sich der Landwert seit der Schätzung durch das Steueramt erheblich verändert hat und es aufgrund der flächenmässigen Bedeutung der betroffenen Fläche als verhältnismässig erscheint, so ist eine Neuschätzung vorzunehmen (siehe Ziffer 3.8).

4.1.6 Information des Kantons

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 MWAV

Damit der Kanton das Controlling in Bezug auf den Kantonsanteil wahrnehmen kann, sind in § 3 MWAV verschiedene Mitteilungspflichten der Gemeinden an den Kanton festgelegt. Gemäss § 3 Abs. 1 MWAV eröffnet der Gemeinderat seine Verfügungen über die Höhe der Mehrwertabgabe ebenfalls der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Zustellung einer Kopie).

4.2 Einspracheverfahren

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 3 BauG

Gegen die Festsetzungsverfügung kann gemäss § 28b Abs. 3 BauG Einsprache erhoben werden. In der Regel wird eine Einsprache vom Grundeigentümer erhoben. Sofern eine Gemeinde ohne plausiblen Grund von der Schätzung des Steueramts abweicht, prüft jedoch auch der Kanton gestützt auf die eigene Interessenlage bezüglich Kantonsanteils eine Einsprache.

4.2.1 Beiladung Kanton

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 4 BauG

Gemäss § 28b Abs. 4 BauG wird der Regierungsrat zum Einspracheverfahren und zum Beschwerdeverfahren beigeladen. Das bedeutet, dass der Regierungsrat seitens der Gemeinde umgehend über eine eingegangene Einsprache zu informieren ist. Dieser leitet die Information an die zuständigen

Abteilungen weiter. Gemäss § 13 Abs. 1 lit. d VRPG ist im erstinstanzlichen Verfahren unter anderem Partei, wer beigeladen ist. Die Beiladung führt somit zur Parteistellung des Kantons im durch die Gemeinde geführten Einspracheverfahren.

4.2.2 Einspracheentscheid

Einspracheentscheide können gemäss § 28b Abs. 3 BauG mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden. Der Einspracheentscheid der Gemeinde muss eine Rechtsmittelbelehrung enthalten:

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Spezialverwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzvorstadt 9, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.
Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist
a) anzugeben, wie das Spezialverwaltungsgericht entscheiden soll, und
b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.
Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

4.3 Beschwerdeverfahren

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 3 und 4 BauG

Gemäss § 28b Abs. 3 BauG können Einspracheentscheide mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen. Darauf sind die Grundeigentümer im Einspracheentscheid hinzuweisen (siehe Ziffer 4.2.2). Gemäss § 28b Abs. 4 BauG wird der Regierungsrat zum Verfahren beigeladen. Im Falle einer Beschwerde besteht die Gefahr, dass die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 Zivilgesetzbuch (ZGB) nicht eingehalten werden können. Aus diesem Grund ist im Falle einer Beschwerde (das heisst vor Rechtskraft der Verfügung) regelmässig ein Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts beim Spezialverwaltungsgericht zu stellen (siehe Ziffer 6.2).

4.4 Rechtskraft

Die Festsetzungsverfügung wird nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig oder mit der Rechtskraft eines allfälligen Einsprache- oder Beschwerdeentscheids.

5. Fälligkeit und Bezug der Mehrwertabgabe

5.1 Zeitpunkt der Fälligkeit

Gesetzliche Grundlage: Art 5bis Abs. 1 RPG und § 28d BauG

Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt nach Rechtskraft der Festsetzungsverfügung fällig, sondern erst bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Die Gemeinde muss deshalb ein Controlling einrichten und organisatorisch sicherstellen, dass die bei der Gemeinde für die Mehrwertabgabe zuständige Person und der Kanton auch nach vielen Jahren informiert werden, wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird (siehe Ziffer 5.3.4) oder das Grundstück veräussert wird. Die Rechnungsstellung erfolgt somit erst, wenn der entstandene Mehrwert realisiert wird.

Um Missverständnissen vorzubeugen empfiehlt es sich, die Grundeigentümer bereits bei der individuellen Orientierung vor der öffentlichen Auflage (siehe Ziffer 3.5) auf diesen Punkt aufmerksam zu machen. Die Tatsache, dass die Forderung unter Umständen erst nach vielen Jahren zu bezahlen ist, dürfte zu einer erhöhten Akzeptanz der Mehrwertabgabe führen. Die Bezahlung der Mehrwertabgabe durch den Grundeigentümer bereits vor Eintritt der Fälligkeit ist möglich. Damit kann die Eintragung eines Grundpfandrechts verhindert werden (siehe Ziffer 6.4). Eine Pflicht zur vorzeitigen Bezahlung der Mehrwertabgabe besteht jedoch nicht.

5.2 Veräusserung

5.2.1 Prüfung der Grundbuchmeldung

Die Gemeinde (das kommunale Steueramt) wird vom Grundbuchamt mittels Grundbuchmeldung über jede Eigentumsübertragung eines Grundstücks in ihrem Gemeindegebiet informiert. Hinsichtlich der Mehrwertabgabe prüft die Gemeinde bei jeder Eigentumsübertragung, ob

- es sich um ein Grundstück mit Mehrwertabgabepflicht handelt (siehe Kapitel 2) und ob
- es sich um eine Veräusserung im Sinne des Baugesetzes handelt (siehe Ziffer 5.2.2).

Gemäss Auskunft der Grundbuchämter kann nicht sichergestellt werden, dass diese Grundbuchmeldung innert vier Monaten erfolgt. Diese viermonatige Frist muss jedoch eingehalten werden, um das gesetzliche Grundpfandrecht vorläufig im Grundbuch eintragen zu können (siehe Ziffer 6.2.1). Den Gemeinden wird deshalb empfohlen, monatlich manuell abzuchecken, ob eine Veräusserung eines von der Mehrwertabgabe betroffenen Grundstücks stattgefunden hat. Alternativ müsste in jedem Fall die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts im Grundbuch erfolgen (siehe Ziffer 6).

5.2.2 Begriff der Veräusserung im Sinne des Baugesetzes

Gemäss § 28d Abs. 1 BauG bezieht der Gemeinderat die Mehrwertabgabe unter anderem bei Veräusserung des Grundstücks. Mit dem Begriff "Veräusserung" sind Rechtsgeschäfte gemeint, die den Eigentumsübergang bezwecken, wie namentlich:

- Kauf
- Tausch
- Schenkung

Weitere Beispiele für Veräusserungen im Sinne dieser Bestimmung sind:

- Erbteilungen
- Enteignungen
- Eigentumsübertragungen gestützt auf ein "Gerichtsurteil"
- das Einbringen eines Grundstücks in eine Gesellschaft als "Sacheinlage"
- eine Eigentumsübertragung gestützt auf eine "Zwangsvollstreckung"

Die Fälligkeit tritt mit dem zivilrechtlichen Übergang des Eigentums ein (beispielsweise Tagebucheintrag im Grundbuch, Zuschlag bei der Zwangsvollstreckung oder Zeitpunkt des richterlichen Urteils).

5.2.3 Keine Veräusserung

Insbesondere in den folgenden Fällen handelt es sich nicht um eine Veräusserung, die zur Fälligkeit der Mehrwertabgabeforderung führt:

- Der erbrechtliche Erwerb einer Liegenschaft löst die Zahlungspflicht nicht aus, da es sich nicht um ein Rechtsgeschäft handelt, sondern um einen Eigentumsübergang kraft Gesetz (Gesamtrechtsnachfolge; siehe Ziffer 9.1).
- Verzichtet ein Erbe zu Gunsten der Erbengemeinschaft auf seinen Anteil am abgabepflichtigen Grundstück, so löst dies die Fälligkeit nicht aus. Die übrigen Erben, die weiterhin Teil der als Eigentümerin des abgabepflichtigen Grundstücks eingetragenen Erbengemeinschaft sind, haften solidarisch für die Mehrwertabgabe.
- Mit Errichtung eines Baurechts geht das Eigentum nicht über, weshalb es sich dabei nicht um eine Veräusserung handelt (die Fälligkeit wird jedoch bei Erteilung einer Baubewilligung ausgelöst).
- Die Eigentumsübertragung aufgrund einer Fusion von Einwohnergemeinden.
- Ausscheiden einer Person aus einer Miteigentümergemeinschaft, sofern die verbleibende eingetragene Person bereits vorher als Grundeigentümer/in eingetragen war (bspw. aufgrund einer Scheidung).
- Eine wirtschaftliche Übertragung, bei der das Eigentumsrecht nicht übergeht, löst die Fälligkeit nicht aus (bspw. Verkauf einer Aktienmehrheit).

5.2.4 Dominierendes Grundstück"

Es kommt vor, dass im Grundbuch bei einem Grundstück unter "Eigentum" die Grundeigentümer von benachbarten Grundstücken eingetragen sind ("Dominierendes Grundstück" mit Angabe der Namen dessen aktuellen Grundeigentümers). Gemäss Art. 655a Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist. Durch diese Verknüpfung wird das Grundstück unselbständig (Anmerkungsgrundstück). Es teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann nicht mehr gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden. Die Widmung eines Grundstücks als Anmerkungsparzelle bedeutet deshalb primär die Aufhebung seiner Selbstständigkeit in Bezug auf Veräusserung und Verpfändung. Auf dem Anmerkungsgrundstück kann kein Grundpfandrecht eingetragen werden. In diesen Fällen ist das gesetzliche Grundpfandrecht anteilsmässig auf die Hauptgrundstücke einzutragen (siehe Ziffer 6.3). Da das Grundpfandrecht anteilsmässig auf die Hauptgrundstücke eingetragen wird, löst die Veräusserung des Hauptgrundstücks die Fälligkeit für diesen Teil aus. Bei Miteigentum ist es angemessen, wenn die Gemeinde die Mehrwertabgabe ausnahmsweise nur anteilsmässig vom Veräusserer des dominierenden Grundstücks einfordert.

5.3 Erteilung einer Baubewilligung

5.3.1 Grundsatz

Gemäss § 28d Abs. 1 BauG bezieht der Gemeinderat die Mehrwertabgabe bei Erteilung einer Baubewilligung. Massgebend ist die Rechtskraft der Baubewilligung. Ausnahmen sind nicht erwähnt. Es führt somit grundsätzlich jede erteilte Baubewilligung zu einer Fälligkeit der Forderung, sofern der Gemeinderat den Bezug nicht aufgeschoben hat (Stundung, siehe Ziffer 5.3.3).

Es gibt Fälle, bei denen eine ursprünglich rechtswidrig erstellte Baute auf einem Grundstück steht. Dies alleine führt nicht zur sofortigen Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit Genehmigung der Nutzungsplanung. Muss jedoch eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden, so führt deren Rechtskraft zur Fälligkeit.

5.3.2 Inhalt der Baubewilligung

Weder das Baugesetz noch die Mehrwertabgabeverordnung enthalten Bestimmungen zum Umgang mit der Mehrwertabgabe bei der Erteilung einer Baubewilligung. Es fehlt somit an einer gesetzlichen Grundlage, um beispielsweise bei Erteilung einer Baubewilligung als Auflage ein Bauverbot zu erlassen, bis die Mehrwertabgabe bezahlt ist.

Denkbar wäre es demgegenüber, einen Aufschub des Bezugs gemäss § 28d Abs. 2 BauG in die Baubewilligung zu integrieren (Stundung, siehe Ziffer 5.3.3) oder den Grundeigentümer in der Baubewilligung auf die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Baubewilligung aufmerksam zu machen.

5.3.3 Stundung

Gesetzliche Grundlage: § 28d Abs. 2 BauG und § 4 MWAV

Gemäss § 28d Abs. 2 BauG kann der Gemeinderat den Bezug ganz oder teilweise aufschieben, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden. Gemäss § 4 MWAV kann der Gemeinderat den Aufschub des Bezugs der Abgabe bewilligen, wenn die Erteilung einer Baubewilligung die Abgabe fällig macht, das Grundstück bereits weitgehend dem Zonenzweck entsprechend überbaut und die neu bewilligte Nutzfläche aber nicht grösser ist als 100 m^2. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine "Kann-Bestimmung". Es liegt somit im Ermessen des Gemeinderats, ob er gegebenenfalls den Bezug der Abgabe aufschiebt. Ein Grundeigentümer muss somit grundsätzlich davon ausgehen, dass jede Baubewilligung zu einer Fälligkeit der Mehrwertabgabe führt.

Eine Ausnahme von der Fälligkeit der Mehrwertabgabe soll insbesondere in denjenigen Fällen möglich sein, bei denen der eingezonte Teil eines Grundstücks mit bestehender Baute aufgrund einer Einzonung vergrössert wird und dies eine Mehrwertabgabe auslöst und die Fälligkeit später durch die Erteilung einer Baubewilligung für ein lediglich geringfügiges Vorhaben eintritt. Eine Nutzfläche unter 100 m^2 liegt beispielsweise vor, wenn eine Baubewilligung für ein Dachfenster erteilt wird oder für einen zusätzlichen Wohnraum von max. 100 m^2. Die Stundungsmöglichkeit ist ausgeschlossen, wenn erstmals eine Baute erstellt wird. Mit dem Begriff „weitgehend dem Zonenzweck entsprechend überbaut“ soll eine Stundung auch dann ausgeschlossen sein, wenn auf einem Grundstück beispielsweise lediglich eine Garage oder ein Gartenhaus steht. Ebenso soll keine Stundungsmöglichkeit bestehen, wenn für eine ursprünglich rechtswidrig erstellte Baute mit einer Nutzfläche von über 100 m^2 nachträglich eine Baubewilligung erteilt wird.

Vorgehen

Es ist nirgends geregelt, wie die Gemeinde vorzugehen hat, um den Aufschub des Bezugs zu bewilligen. In der Regel ist keine Verfügungsform notwendig. Auch eine einfache schriftliche Mitteilung genügt. Zur Nachvollziehbarkeit bei zukünftigen Erteilungen von Baubewilligungen ist es jedoch wichtig, dass angegeben wird, wie gross die beanspruchte Nutzungsfläche ist. Am einfachsten wird die Gemeinde einen allfälligen Aufschub des Bezugs direkt in die Baubewilligung integrieren (siehe Ziffer 5.3.2).

Information Kanton

Damit der Kanton das Controlling in Bezug auf den Kantonsanteil wahrnehmen kann, sind in § 3 MWAV verschiedene Mitteilungspflichten der Gemeinden an den Kanton festgelegt. Gemäss § 3 Abs. 1 lit. c MWAV meldet der Gemeinderat eine allfällige Stundung der Mehrwertabgabe der Abteilung Raumentwicklung.

Erneute Erteilung einer Baubewilligung

Es kommt vor, dass für dasselbe Grundstück in Zukunft erneut eine Baubewilligung erteilt wird. Dabei sind mehrere Bauvorhaben zusammenzuzählen und dürfen insgesamt die Schwelle von 100 m^2 nicht überschreiten. Im Falle einer erneuten Erteilung einer Baubewilligung in der Zukunft ist deshalb zu prüfen, ob dasjenige Bauvorhaben, welches zu einem Aufschub des Bezugs führte und das neue Bauvorhaben zusammen die Schwelle von 100 m^2 nicht überschreiten. Nur dann ist ein erneuter Aufschub des Bezugs möglich.

5.3.4 Controlling in Bezug auf Baubewilligungen

Die Gemeinden müssen bei jeder erteilten Baubewilligung prüfen, ob diese ein Grundstück betrifft, für welches eine Mehrwertabgabepflicht besteht. Es muss ein entsprechendes Controlling eingerichtet werden. Zudem muss sichergestellt werden, dass die Information an den Kanton im Falle einer ausgelösten Fälligkeit der Mehrwertabgabe erfolgt (siehe Ziffer 5.4).

Damit auch im Falle von Personalwechseln und nach vielen Jahren die Mehrwertabgabepflicht festgestellt werden kann, empfiehlt es sich für die Gemeinden, die Aufnahme eines Hinweises im gemeindeeigenen Bauzonenplan oder die Ergänzung von internen Kontrolllisten zum Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Es kann auch auf andere geeignete Weise sichergestellt werden, dass bei Erteilung einer Baubewilligung festgestellt wird, ob dies zur Fälligkeit einer allfälligen Mehrwertabgabeforderung führt.

5.4 Information Kanton betreffend Fälligkeit

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 lit. b MWAV

Damit der Kanton das Controlling in Bezug auf den Kantonsanteil wahrnehmen kann, sind in § 3 MWAV verschiedene Mitteilungspflichten der Gemeinden an den Kanton festgelegt. Gemäss § 3 Abs. 1 lit. b MWAV macht der Gemeinderat der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt umgehend Mitteilung über die Veräusserung eines Grundstücks oder die Erteilung einer Baubewilligung.

5.5 Bedingte Einzonung

Gesetzliche Grundlage: § 28d Abs. 1 BauG und § 15a BauG

Eine spezielle Regelung besteht für bedingte Einzonungen. Gemäss § 15a Abs. 1 BauG sind zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse bedingte Einzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Gemäss Richtplankapitel S 1.2 erfolgen folgende Vorhaben mittels bedingten Einzonungen:

- Neuansiedlung von Betrieben in wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten und die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen eines bereits in der Region ansässigen Betriebs
- Wohnschwerpunkte
- Einzonung von Zonen für öffentliche Nutzungen von regionaler Bedeutung

Gemäss § 28d Abs. 1 BauG darf bei bedingter Einzonung keine Abgabe erhoben werden, solange die Einzonung nicht definitiv ist. Die Einzonung wird mit der Fertigstellung der Bauten und Anlagen innert der festgelegten Frist definitiv. Gemäss § 15a Abs. 2 BauG fallen die bedingten Einzonungen entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertiggestellt werden. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.4, wird mit einem allfälligen Dahinfallen der bedingten Zonierung auch der Richtplan durch Fortschreibung wieder in den Zustand vor der Richtplanänderung zurückgeführt.

5.6 Rechnungsstellung und Inkasso durch die Gemeinde

Die Rechnungsstellung durch die Gemeinde an den Grundeigentümer erfolgt nach dem Eintritt der Fälligkeit. Die Höhe der Mehrwertabgabe wurde mittels Festsetzungsverfügung festgelegt (siehe Ziffer 4.1). Im Zeitpunkt der Fälligkeit ist normalerweise keine weitere Verfügung mehr notwendig. Es wird in der Regel eine Rechnung genügen, welche den Betrag der rechtskräftigen Festsetzungsverfügung enthält. Wird ausnahmsweise der Fälligkeitszeitpunkt bestritten, erlässt die Gemeinde eine Verfügung, welche den Fälligkeitszeitpunkt feststellt und den Grundeigentümer zur Bezahlung der Mehrwertabgabe in der mittels Festsetzungsverfügung festgelegten Höhe verpflichtet. Die Zahlungsfrist ist gesetzlich nicht geregelt. In der Regel wird eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zweckmässig sein. Bei einer hohen Mehrwertabgabe, kann der Gemeinderat auch eine längere Zahlungsfrist vorsehen. Das Eintreiben der Forderung ist Sache der Gemeinde.

Denkbar ist, dass in der weiteren Zukunft Planungsmassnahmen teilweise oder ganz wieder rückgängig gemacht werden. Dies führt nicht dazu, dass einmal geleistete Mehrwertabgaben wieder zurückgefordert werden können. Gemäss § 28d Abs. 3 BauG begründet eine spätere Änderung des Nutzungsplans keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.

5.7 Überweisung des Kantonsanteils

Gesetzliche Grundlage: § 28e Abs. 2 BauG

Gemäss § 28e Abs. 2 BauG überweist der Gemeinderat den Kantonsanteil unmittelbar nach dessen Bezug. Der Kanton stellt deshalb der Gemeinde nach Eintritt der Fälligkeit eine Rechnung für den ihm zustehenden Kantonsanteil. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.

5.8 Verjährung

5.8.1 Im Grundbuch eingetragenes Grundpfand

Gesetzliche Grundlage: § 5 Abs. 2bis VRPG

Öffentlich-rechtliche Forderungen, für die im Grundbuch ein Grundpfand eingetragen ist, unterliegen keiner Verjährung. Sobald somit das gesetzliche Grundpfandrecht vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen ist (siehe Kapitel 6), verjährt die zugrundeliegende Mehrwertabgabeforderung nicht mehr.

5.8.2 Kein im Grundbuch eingetragenes Grundpfand

Gesetzliche Grundlage: § 5 Abs. 2 VRPG

Sofern für die Mehrwertabgabeforderung kein Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen ist, gilt § 5 Abs. 2 VRPG. Demgemäss verjähren öffentlich-rechtliche Geldforderungen, für deren Geltendmachung das Gesetz nicht eine bestimmte Frist festlegt, innert 10 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt zu laufen, sobald die Forderung berechnet und geltend gemacht werden kann. Damit beginnt in diesen Fällen die Frist zur Verjährung mit der Fälligkeit der Forderung zu laufen, d.h. mit Veräusserung oder Erteilung einer Baubewilligung (siehe Ziffer 5.1).

5.9 Verzinsung

Gesetzliche Grundlage: § 6 VRPG

Gemäss § 6 Abs. 1 VRPG ist auf fälligen öffentlich-rechtlichen Forderungen ein Verzugszins von 5 % pro Jahr zu bezahlen. In Härtefällen kann gemäss § 6 Abs. 2 VRPG auf den Verzugszins ganz oder teilweise verzichtet werden. Für die Einforderung des Verzugszinses und den Entscheid über einen allfälligen Verzicht ist nach Ablauf der Zahlungsfrist die Gemeinde zuständig.

5.10 Spezialfonds

Gesetzliche Grundlage: Art. 5 Abs. 1ter RPG und § 28f Abs. 3 BauG

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe müssen gemäss § 28f Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1ter RPG zwingend zweckgebunden verwendet werden. Die Gemeinden führen dazu einen Spezialfonds. Die folgenden Gelder müssen in den Spezialfonds fliessen und dürfen nicht anders verbucht werden:

- der Anteil der Gemeinde an der Mehrwertabgabe gemäss § 28a Abs. 1 BauG
- allfällige Erträge aus vertraglicher Mehrwertabschöpfung gemäss § 28a Abs. 2 BauG
- die Lenkungsabgabe bei Missachtung einer Baupflicht gemäss § 28j BauG

5.11 Grundstückgewinnsteuer

Gesetzliche Grundlage: Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG und § 104 Abs. 1 lit. d des Steuergesetzes (StG)

Die bezahlte Mehrwertabgabe ist gemäss Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen. Das kanto-

nale Recht hält in § 104 Abs. 1 lit. d StG fest, dass Mehrwertabgaben als Aufwendungen anrechenbar sind. Die Mehrwertabgaben gelten gemäss dem Aargauer Steuergesetz als Anlagekosten. Macht der veräussernde Grundeigentümer pauschalierte Anlagekosten gemäss § 105 StG geltend, ist die Mehrwertabgabe mit diesem Pauschalbetrag mitabgedeckt und kann nicht zusätzlich geltend gemacht werden.

5.12 Löschungen im Grundbuch

Sobald die Mehrwertabgabe vollständig bezahlt und der Kantonsanteil an den Kanton überwiesen worden ist, stellt die Gemeinde beim zuständigen Grundbuchamt einen Antrag auf Löschung der Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch. Sofern das Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen worden ist, stellt die Gemeinde ebenfalls einen Antrag auf Löschung des Grundpfandrechts. Zur Vornahme einer Löschung ist ein rechtskräftiger Beschluss des Gemeinderats notwendig, welcher dem Grundbuchamt einzureichen ist.

6. Sicherung der Forderung

6.1 Definitive Eintragung des Grundpfandrechts als Regelfall

Gesetzliche Grundlage: § 28c Abs. 2 BauG und § 3 Abs. 1 lit. a MWAV

Gemäss § 28c Abs. 2 BauG meldet der Gemeinderat das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist und orientiert darüber den Kanton. Am einfachsten ist, wenn in der Festsetzungsverfügung die im Dispositiv der Musterverfügung vorhandene Formulierung zur Anmeldung der Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts beim Grundbuchamt gewählt wird (siehe Ziffer 1.3). Nach Rechtskraft der Festsetzungsverfügung bestätigt der Gemeinderat die Rechtskraft und schickt dem zuständigen Grundbuchamt gemeinsam mit der Rechtskraftbescheinigung eine Kopie der Festsetzungsverfügung. Dazu ist das Formular "Definitive Anmeldung gesetzliche Grundpfandrechte" zu verwenden, welches im Werkzeugkasten 6 zur Verfügung steht.

Damit der Kanton das Controlling in Bezug auf den Kantonsanteil wahrnehmen kann, sind in § 3 MWAV verschiedene Mitteilungspflichten der Gemeinden an den Kanton festgelegt. Gemäss § 3 Abs. 1 lit. a MWAV macht der Gemeinderat der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt umgehend Mitteilung über Eintragungen im Grundbuch betreffend die Mehrwertabgabe und die grundpfandrechtliche Sicherung.

Möglich ist, dass beispielsweise die Einwohnergemeinde, der Kanton, die Ortsbürgergemeinde oder der Bund Grundeigentümerin eines Grundstücks ist und keine Ausnahme gemäss § 28a Abs. 4 BauG vorliegt (siehe Ziffer 2.4.1). In diesem Fall ist die öffentliche Hand selbst auch mehrwertabgabepflichtig. Es wird davon ausgegangen, dass die öffentliche Hand ihren Zahlungspflichten gegenüber dem Kanton nachkommt. Eine Sicherung der Mehrwertabgabe durch Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts ins Grundbuch ist deshalb aus Sicht des Kantons in diesen Fällen nicht zwingend notwendig. Die Mehrwertabgabe muss jedoch auch in diesen Fällen zwingend dem Spezialfonds zukommen.

6.2 Vorläufige Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts als Ausnahme

6.2.1 Fristen

Gesetzliche Grundlagen: § 28c Abs. 3 BauG und Art. 836 Abs. 2 ZGB

Das mit der Genehmigung der Nutzungsplanung entstandene gesetzliche Grundpfandrecht (siehe Ziffer 3.9) besteht nicht beliebig lange. Das gesetzliche Grundpfandrecht muss gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrundeliegenden Forderung (= Veräusserung oder Erteilung der Baubewilligung, siehe Kapitel 5), spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung (= Genehmigung) in das Grundbuch eingetragen werden.

Bestehen Gründe, dass diese Fristen nicht eingehalten werden können, beantragt der Gemeinderat gemäss § 28c Abs. 3 BauG die vorläufige Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts beim Abteilungspräsidium des Spezialverwaltungsgerichts. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach Erhalt der Festsetzungsverfügung eine Beschwerde gegen einen Einspracheentscheid erhoben wird, ein Landumlegungsverfahren (siehe Ziffer 8.2) durchzuführen ist (Gefahr des Ablaufs der zwei Jahre nach der Genehmigung) oder wenn trotz Fälligkeit noch keine Festsetzungsverfügung erlassen werden kann (beispielsweise wegen ausstehender Schätzungen). Damit diese Fristen nicht vergessen gehen, ist es wichtig, dass gemeindeintern ein Controlling geführt wird, welches insbesondere die folgenden Anknüpfungszeitpunkte und Fristen berücksichtigt:

Anknüpfungszeitpunkt	Frist zur Eintragung im Grundbuch
Genehmigung der Nutzungsplanung	2 Jahre
Veräusserung des Grundstücks	4 Monate
Erteilung einer Baubewilligung (sofern keine Stundung erfolgt)	4 Monate

6.2.2 Folgen bei Fristversäumnis

Werden die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB verpasst, so kann das gesetzliche Grundpfandrecht nicht mehr im Grundbuch eingetragen werden. Es kann Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden. Damit geht ein wichtiges Mittel zur Sicherung der Forderung verloren. Es ist deshalb notwendig, dass die vorläufige Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts beim Spezialverwaltungsgericht beantragt wird, wenn die Gefahr besteht, dass die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können. Dies ist umso wichtiger, je grösser die Beträge sind.

Gemäss § 5 Abs. 2bis VRPG unterliegen öffentlich-rechtliche Forderungen, für die im Grundbuch ein Grundpfand eingetragen ist, keiner Verjährung. Werden die Fristen zur Eintragung des Grundpfandrechts versäumt, entfällt diese Privilegierung (siehe Ziffer 5.8).

6.2.3 Verfahren

Gesetzliche Grundlagen: § 28c Abs. 3 BauG und § 3 Abs. 1 lit. a MWAV

Der Gemeinderat beantragt die vorläufige Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts beim Abteilungspräsidium des Spezialverwaltungsgerichts. Es bestehen dazu ein Mustergesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts und ein Dokument mit Hinweisen zum Ausfüllen dieses Mustergesuchs (siehe Ziffer 1.3). Für die Beantwortung allfälliger Fragen zum Ablauf des Verfahrens vor dem Spezialverwaltungsgericht ist dieses zuständig.

Damit der Kanton das Controlling in Bezug auf den Kantonsanteil wahrnehmen kann, sind in § 3 MWAV verschiedene Mitteilungspflichten der Gemeinden an den Kanton festgelegt. Gemäss § 3 Abs. 1 lit. a MWAV macht der Gemeinderat der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt Mitteilung über Eintragungen im Grundbuch betreffend Mehrwertabgabe und die grundpfandrechtliche Sicherung.

6.3 Besonderheit bei Anmerkungsgrundstücken

Gemäss Art. 655a Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist. Durch diese Verknüpfung wird das Grundstück unselbstständig (Anmerkungsgrundstück), es teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann nicht mehr gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden. Die Widmung eines Grundstücks als Anmerkungsparzelle bedeutet deshalb primär die Aufhebung seiner Selbstständigkeit in Bezug auf Veräusserung und Verpfändung. Auf dem Anmerkungsgrundstück kann kein Grundpfandrecht eingetragen werden. In diesen Fällen ist deshalb das gesetzliche Grundpfandrecht analog den Regeln des Bauhandwerkerpfandrechts anteilsmässig auf die Hauptgrundstücke einzutragen. Es handelt sich um Einzelfälle. Es empfiehlt sich deshalb für die Gemeinde, vor Erlass der Festsetzungsverfügung mit dem zuständigen Grundbuchamt Kontakt aufzunehmen (siehe Ziffer 5.2.4 betreffend Fälligkeit).

6.4 Abwendung der Eintragung des Grundpfandrechts

Ein Grundeigentümer kann die vorläufige oder definitive Eintragung eines Grundpfandrechts jederzeit durch Bezahlung der Mehrwertabgabe vor Eintritt der Fälligkeit abwenden. Eine Pflicht zur vorzeitigen Bezahlung der Mehrwertabgabe besteht jedoch nicht.

7. Kosten

7.1 Eintragung und Löschung von Grundpfandrechten

Gesetzliche Grundlage: § 28c Abs. 4 BauG

Gemäss § 28c Abs. 4 BauG gehen die Kosten für Eintragung und Löschung von Grundpfandrechten im Grundbuch zu Lasten des Mehrwertanteils der Gemeinde. Gemäss § 23 Abs. 1 lit. b Ziffer 1 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben werden für die Eintragung von gesetzlichen Grundpfandrechten zu Gunsten der Gemeinde von der jeweiligen Pfandsumme ½ ‰, mindestens jedoch Fr. 100.–, erhoben.

7.2 Vorläufige Eintragung von Grundpfandrechten

Die Kostentragung für das Verfahren zur vorläufigen Eintragung des Grundpfandrechts richtet sich nach den Regeln des Verfahrens vor dem Spezialverwaltungsgericht. Hinweise dazu sind auch im Dokument mit Hinweisen zum Ausfüllen des Mustergesuchs um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts enthalten (siehe Ziffer 1.3).

7.3 Festsetzungsverfügung und allfällige Rechtsmittelverfahren

Gesetzliche Grundlage: §§ 31 und 32 VRPG

Gemäss § 31 Abs. 1 VRPG ist das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren unentgeltlich. Für den Erlass der Festsetzungsverfügung wird deshalb keine Gebühr erhoben. Auch der Erlass eines Einspracheentscheids ist ein erstinstanzliches Verwaltungsverfahren und somit kostenlos (siehe Ziffer 4.2.2). Wird gegen den Einspracheentscheid eine Beschwerde an das Spezialverwaltungsgericht erhoben, ist das Beschwerdeverfahren demgegenüber mit einem Kostenrisiko verbunden (§ 31 Abs. 2 VRPG). Das heisst, dass die unterliegende Partei in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen hat.

7.4 Kostentragung durch Dritte

Von einer Änderung der Nutzungsplanung sind regelmässig verschiedene Personen mit verschiedenen Interessen betroffen. Es hat sich in der Praxis die Frage gestellt, ob vertraglich vereinbart werden darf, dass eine andere als die vom Gesetz bestimmte Person die Mehrwertabgabe bezahlt. Die Mehrwertabgabepflicht entsteht im Zeitpunkt der Genehmigung der Änderung der Nutzungsplanung beim Grundeigentümer des von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks. In demselben Zeitpunkt entsteht auf diesem Grundstück ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Forderung (siehe Ziffer 3.9). Die Festsetzungsverfügung richtet sich gegen den Grundeigentümer dieses Grundstücks im Zeitpunkt der Genehmigung (siehe Ziffer 4.1.3). Es spricht grundsätzlich nichts dagegen, dass sich der Grundeigentümer eines anderen Grundstücks vertraglich verpflichtet, die Forderung betreffend Mehrwertabgabe zu bezahlen. Dabei handelt es sich jedoch nur um einen Vertrag zwischen dem zahlungspflichtigen Grundeigentümer und einer Drittperson. Wird die Forderung nicht beglichen, greift das Gemeinwesen auf die vom Gesetz bestimmte zahlungspflichtige Person zu.

7.5 Weiterverrechnung von Verwaltungsaufwänden

Gemäss § 28g Abs. 1 BauG werden die Verwaltungskosten des Kantons der kantonalen Spezialfinanzierung belastet. Es fehlt eine entsprechende Regelung für die Gemeinden. Gemäss Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen darf der Verwaltungsaufwand dem Spezialfonds der Gemeinde angemessen belastet werden. Da eine ausdrückliche kantonale gesetzliche Grundlage für eine Weiterbelastung der mit der Erhebung der Mehrwertabgabe entstandenen Aufwände an die Grundeigentümer fehlt, wäre dies nicht zulässig.

8. Spezialfälle

8.1 Revisionsverfahren wegen landwirtschaftlichen Ersatzbauten

Gesetzliche Grundlagen: Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG und § 2 Abs. 1 MWAV

Gemäss Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG und § 2 Abs. 1 MWAV werden die Kosten für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung im Mehrwertabgabeverfahren berücksichtigt, wenn die Beschaffung innert drei Jahren nach der Genehmigung der Nutzungsplanung erfolgt. In Fällen von kleinflächigen Einzonungen gemäss Richtplankapitel 1.2, Planungsanweisung 3.5, lit. a, mit einer nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Baute ist jedoch keine Reduktion der Mehrwertabgabe wegen einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute möglich. Diese Einschätzung erfolgt durch die Abteilung Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landwirtschaft Aargau. Ob eine landwirtschaftliche Baute auf einem Grundstück steht, ergibt sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" (siehe Ziffer 2.3). In diesen Fällen erfolgt durch das Steueramt auch eine Bekanntgabe des Wertes der bestehenden Baute, welcher den maximal möglichen Abzug darstellt. Es ist nur ein Abzug für eine funktional gleichwertige landwirtschaftliche Baute möglich. Im Grundsatz wird es Aufgabe der Grundeigentümer sein, ihr Gesuch um Reduktion der Mehrwertabgabe wegen einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zu begründen und den geltend gemachten Abzug zu beweisen. Wird ein solches Gesuch eingereicht, so ist es in erster Linie Aufgabe der Gemeinde zu prüfen, ob der Abzug wirklich für einen funktional gleichwertigen Ersatzbau geltend gemacht wird. Die Abteilung Landwirtschaft Aargau berät und unterstützt die Gemeinden bei Fragen im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe und Reduktion wegen landwirtschaftlicher Ersatzbauten.

Die Mehrwertabgabe wird unmittelbar nach der Genehmigung der Einzonung verfügt. Zu diesem Zeitpunkt sind womöglich die Beschaffungskosten für eine Ersatzbaute noch nicht bekannt. Es ist deshalb später eine Anpassung der formell rechtskräftigen Verfügung notwendig, wenn innert drei Jahren nach der Genehmigung der Einzonung eine Ersatzbeschaffung erfolgt und die Kosten bekannt sind. Diese Anpassung stellt eine Revision gemäss § 65 ff. VRPG dar. Solche Revisionsverfahren sind Einzelfälle. Sofern in einer Gemeinde ein Gesuch um Reduktion der Mehrwertabgabe wegen einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute eingereicht wird, empfiehlt es sich, mit der Abteilung Raumentwicklung Kontakt aufzunehmen.

8.2 Nutzungsplanungsverfahren mit anschliessender Landumlegung

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 2 BauG und § 72 ff. BauG

Gemäss § 72 Abs. 1 BauG besteht die Landumlegung im Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken. Die Landumlegung ist ein Instrument, um Bauland optimal für die künftige Nutzung aufzubereiten. Am Ende des Verfahrens sollen unter Einbezug der Grundeigentümer zweckmässige Parzellenformen und Land für die Erschliessung der Grundstücke vorliegen.

8.2.1 Bedeutung im Mehrwertabgabeverfahren

Der Gesetzgeber hat mit § 28b Abs. 2 BauG bei der Erhebung der Mehrwertabgabe eine spezielle Regelung für Landumlegungsverfahren geschaffen. Das Verfahren betreffend Erhebung der Mehrwertabgabe ist im Grossen und Ganzen auch im Falle einer geplanten Landumlegung dasselbe. Einige Abweichungen bestehen jedoch in der Art der Vornahme der Schätzung durch das kantonale Steueramt und beim weiteren Vorgehen der Gemeinde nach der Genehmigung. Ob die Gemeinde ein förmliches Landumlegungsverfahren beabsichtigt oder sich ein solches aus der BNO ergibt, hat sie in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" festzuhalten (siehe Ziffer 2.3).

8.2.2 Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch

Ist gemäss § 28b Abs. 2 BauG für die haushälterische Überbaubarkeit der Grundstücke eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchzuführen, lässt der Gemeinderat nach der Genehmigung der

Nutzungsplanung die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch anmerken. Dies ist insbesondere relevant, wenn die Verfahren nicht parallel ablaufen. Erst nach Vorliegen des Einleitungsbeschlusses betreffend Landumlegung ist definitiv klar, dass ein Landumlegungsverfahren durchgeführt wird. Beilage der Anmeldung für die Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch ist der Einleitungsbeschluss des Landumlegungsverfahrens.

8.2.3 Orientierung bei der öffentlichen Auflage

Gesetzliche Grundlage: § 28b Abs. 1 BauG

Gemäss § 28b Abs. 1 BauG orientiert der Gemeinderat aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Sinn und Zweck dieser Orientierung ist, dass ein Grundeigentümer bereits im Verfahren betreffend Nutzungsplanung über die auf ihn zukommende Mehrwertabgabepflicht informiert ist und die Möglichkeit besteht, eine Einwendung im Nutzungsplanungsverfahren gegen die Planungsmassnahme zu erheben, welche die Mehrwertabgabepflicht auslöst. An diesem Gedanken ändert auch ein allfälliges Landumlegungsverfahren nichts. Im Grundsatz soll deshalb ein Grundeigentümer im Nutzungsplanungsverfahren auch im Falle eines geplanten Landumlegungsverfahrens gemäss § 28b Abs. 1 BauG informiert werden.

8.2.4 Erste Schätzung vor der öffentlichen Auflage

Der Mehrwert wird vom kantonalen Steueramt geschätzt. Gemäss § 28b Abs. 2 BauG ist der massgebliche Zeitpunkt für die Schätzung und Bestimmung der abgabepflichtigen Person im Fall einer Landumlegung oder Grenzbereinigung die Rechtskraft des Landumlegungs- oder Grenzbereinigungsplans. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt wird der Mehrwert definitiv geschätzt und die Festsetzungsverfügung erlassen. Damit die Orientierung bei der öffentlichen Auflage erfolgen kann, ist jedoch auch schon zu diesem frühen Zeitpunkt eine erste Schätzung notwendig. Massgebend sind dabei unter anderem jeweils die Grundstücksfläche und der Landwert des Grundstücks vor und nach der Einzonung.

Im Falle von Landumlegungen ist die Grundstücksfläche bei Einzonung womöglich nicht identisch mit der Grundstücksfläche nach Rechtskraft der Landumlegung (Neuzuteilung). Zudem dürfte ohne Landumlegung der Wert der Grundstücke wohl regelmässig tiefer sein, da eine Überbauung häufig nicht oder nur erschwert möglich wäre (beispielsweise Hosenträgerparzellen). In diesen Fällen schätzt das kantonale Steueramt die aktuellen Flächen, aber unter Annahme einer zukünftigen Bebaubarkeit. Es wird ein Hinweis gemacht, dass der Landwert aufgrund des noch durchzuführenden Landumlegungsverfahrens geschätzt wurde und die Fläche nach durchgeführtem Landumlegungsverfahren relevant ist.

8.2.5 Definitive Schätzung erst nach Rechtskraft der Neuzuteilung

Massgeblicher Zeitpunkt für Schätzung und Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist im Falle eines Landumlegungsverfahrens die Rechtskraft der Neuzuteilung. Das wird in aller Regel erst längere Zeit nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung sein.

8.2.6 Gesetzliches Grundpfandrecht bei Landumlegungsverfahren

Gesetzliche Grundlage: § 28c Abs. 1 BauG

Gemäss § 28c Abs. 1 BauG steht der Gemeinde für die Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht. Diese Regelung gilt ohne Ausnahme, das heisst sie gilt auch bei Nutzungsplanungsverfahren mit anschliessendem Landumlegungsverfahren. Wird ein solches durchgeführt, so wird dieses einige Zeit in Anspruch nehmen. Da die definitive Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts erst nach Rechtskraft der Neuzuteilung erlassen werden kann, ist in

diesen Fällen beim Spezialverwaltungsgericht eine vorläufige Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts zu beantragen (siehe Ziffer 6.2).

8.3 Stockwerkeigentum

In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass ein Grundstück, auf welchem bereits eine Baute mit Stockwerkeigentum steht, von einer Einzonung oder einer gleichgestellten Umzonung betroffen ist. Es wird den Gemeinden in solchen Fällen das folgende Vorgehen empfohlen:

8.3.1 Verfügungsadressat

Planungsmassnahmen des Gemeinwesens führen regelmässig zu einer Wertsteigerung des gesamten Grundstücks und nicht nur einzelner Stockwerkeinheiten. Die Mehrwertabgabe gehört deshalb zur Kategorie der den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträgen und Steuern und stellen damit gemeinschaftliche Kosten und Lasten dar. Diese sind grundsätzlich von der Stockwerkeigentümergemeinschaft zu tragen. Da die Mehrwertabgabe als gemeinschaftliche Last von der Stockwerkeigentümergemeinschaft geschuldet wird, ist dies auch gegenüber der Stockwerkeigentümergemeinschaft und nicht gegenüber dem einzelnen Stockwerkeigentümer geltend zu machen. Die Mehrwertabgabe sollte entsprechend als Ganzes (ungeteilt) gegenüber der Stockwerkeigentümergemeinschaft verfügt werden.

8.3.2 Fälligkeit

Die Veräusserung einer Stockwerkeinheit führt dazu, dass der planerische Mehrwert anteilsmässig realisiert wird, weswegen in diesem Fall die Mehrwertabgabe nicht gesamthaft, sondern nur anteilig für die veräusserte Stockwerkeinheit fällig wird.

8.3.3 Grundpfandrecht

Das gesetzliche Grundpfandrecht wird im Grundbuch ungeteilt auf dem Stammgrundstück eingetragen. Wurde die Mehrwertabgabe vom Verkäufer (Stockwerkeigentümer) bezahlt, ist dem Grundbuchamt eine Teillöschung des gesetzlichen Pfandrechts mit genauer Angabe des Betrags der zu löschenden Summe einzureichen.

8.4 Abparzellierungen

Auf einer von der Mehrwertabgabe betroffenen Parzelle kommt es gelegentlich zu einer Abparzellierung. Unter Umständen hat dies einen Einfluss auf das Mehrwertabgabeverfahren. Es ist deshalb wichtig, dass bei der Gemeinde der Zusammenhang von Abparzellierungen und Mehrwertabgabeverfahren erkannt wird. Die Gemeinden erhalten vom Grundbuchamt jeweils eine Meldung, wenn auf einem Grundstück in ihrem Gemeindegebiet eine Abparzellierung stattfindet. Dies unabhängig davon, ob die Mehrwertabgabepflicht bereits im Grundbuch angemerkt ist oder nicht. Es ist deshalb Aufgabe der Gemeinde, bei allen Abparzellierungen auf dem Gemeindegebiet zu prüfen, ob ein Zusammenhang zur Mehrwertabgabe besteht.

8.4.1 Abparzellierungen vor der Genehmigung der Nutzungsplanung

Bei Abparzellierungen vor der Genehmigung der Nutzungsplanung ist die Mehrwertabgabepflicht noch nicht entstanden. Es kann sich somit unter Umständen (z.B. bei Veräusserung eines Teils der Parzelle) der Adressat der Festsetzungsverfügung ändern (d.h. der potenzielle neue Adressat wurde sodann auch noch nicht von der Gemeinde anlässlich der öffentlichen Auflage individuell über die mutmassliche Höhe der Mehrwertabgabe orientiert). Mehrwertabgabepflichtig wird der Grundeigentümer, der von der Planungsmassnahme betroffenen Parzelle im Zeitpunkt der Genehmigung. Es sind

jedoch weder die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch angemerkt, noch ein gesetzliches Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen. Die Gemeinde sollte deshalb wie folgt vorgehen:

- 1. Schritt: Prüfen, ob eine Abparzellierung eine Parzelle betrifft, für die eine **Mehrwertabgaberelevanz** besteht (= auf der Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht enthalten)
- 2. Schritt: Prüfen, ob die Abparzellierung einen Einfluss auf die Mehrwertabgabe hat. Das ist dann der Fall, wenn kein Bagatellfall vorliegt und sich die von der Abparzellierung betroffene Fläche und die von der Planungsmassnahme betroffene Fläche überschneiden.
- 3. Schritt: Information der Abteilung Raumentwicklung im Falle eines Einflusses der Abparzellierung auf die Mehrwertabgabe oder bei Unsicherheit darüber.
- 4. Schritt: Individuelle Orientierung des neuen Grundeigentümers

8.4.2 Abparzellierungen nach der Genehmigung der Nutzungsplanung

Bei Abparzellierungen nach der Genehmigung der Nutzungsplanung ist die Mehrwertabgabepflicht im Zeitpunkt der Genehmigung bereits entstanden (einzige Ausnahme: Baulandumlegungsverfahren). Der Adressat der Festsetzungsverfügung steht damit fest. Die Mehrwertabgabe wird unter anderem bei Veräusserung eines Grundstücks fällig. Eine Abparzellierung nach der Genehmigung der Nutzungsplanung kann deshalb dazu führen, dass die Mehrwertabgabe bezahlt werden muss. Es können in diesen Fällen die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch angemerkt oder ein gesetzliches Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen sein. Dies ist jedoch nicht zwingend der Fall, insbesondere da ab dem Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung bis zur Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch mehrere Monate vergehen können. Die Gemeinde sollte deshalb wie folgt vorgehen:

- 1. Schritt: Prüfen, ob eine Abparzellierung eine Parzelle betrifft, für die eine **Mehrwertabgabepflicht** besteht (= in der Regel im Genehmigungsbeschluss aufgeführt; nicht jedoch in Fällen mit Genehmigung vor Herbst 2018)
- 2. Schritt: Prüfen, ob die Abparzellierung die Fälligkeit auslöst (das ist der Fall bei gleichzeitiger Veräusserung des abparzellierten Grundstücks)
- 3. Schritt: Information der Abteilung Raumentwicklung in allen Fällen
- 4. Schritt: Gemeinsame Klärung des weiteren Vorgehens (entweder wird wegen Eintritt der Fälligkeit Rechnung gestellt oder das Controlling muss auf die abparzellierten Grundstücke ausgedehnt werden

9. Hinweise zu Todesfällen

9.1 Gesamtrechtsnachfolge und Grundbucheintrag

Mit dem Ableben des Erblassers geht sein gesamtes Vermögen, beinhaltend Aktiven und Passiven, Rechte und Pflichten, ohne weiteres auf die Gesamtheit der Erben über (Prinzip der Gesamtrechtsnachfolge). Ein Erbgang löst jedoch hinsichtlich Mehrwertabgabe keine Fälligkeit aus (siehe Ziffer 5.2.3). Liegenschaften fallen immer und ohne einen entsprechenden Grundbucheintrag ins Gesamteigentum aller Erben (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Damit besteht die Besonderheit, dass das Grundbuch nicht zu jedem Zeitpunkt über den aktuellen Grundeigentümer Auskunft gibt. Bei einem Erbgang wird der Rechtsgrundausweis für den Eigentumserwerb zu einem späteren Zeitpunkt durch die Erbbescheinigung erbracht (Art. 65 Abs. 1 lit. a Grundbuchverordnung, GBV). Dies kann einige Monate dauern. Erst danach stimmt der Grundbucheintrag wieder mit den effektiven Verhältnissen überein. Es ist folglich möglich, dass der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung nicht Auskunft gibt über den tatsächlichen Grundeigentümer.

9.2 Verfügungsadressat

Die Festsetzungsverfügung richtet sich an die Grundeigentümer im Zeitpunkt der Genehmigung (siehe Ziffer 4.1.3). Gemäss § 28b Abs. 1 BauG erlässt der Gemeinderat eine Verfügung über die definitive Höhe der Abgabe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar, das heisst rechtskräftig ist. Der Erlass der Festsetzungsverfügung wird zwangsläufig zu einem etwas späteren Zeitpunkt erfolgen als der für die Bestimmung der abgabepflichtigen Person massgebende Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung. Es sind im Zusammenhang mit allfälligen Todesfällen verschiedene Konstellationen denkbar:

- Konstellation 1: *Der Erblasser stirbt vor der Genehmigung; im Zeitpunkt der Genehmigung sind jedoch bereits dessen Erben im Grundbuch eingetragen:*
  Abgabepflichtig sind im Zeitpunkt der Genehmigung die im Grundbuch eingetragenen Erben. Dieser Fall ist in Bezug auf die Erhebung der Mehrwertabgabe unproblematisch.

- Konstellation 2: *Der Erblasser stirbt vor der Genehmigung; im Zeitpunkt der Genehmigung war jedoch noch der Erblasser im Grundbuch eingetragen:*
  Bei seinem vor der Genehmigung erfolgten Tod ging das gesamte Vermögen des Erblassers (also auch das Grundstück) an seine Erben über. Im Zeitpunkt der Genehmigung waren deshalb die Erben abgabepflichtig, auch wenn sie noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. Die Abgabepflicht der Erben erkennt der Gemeinderat aufgrund des Grundbucheintrags jedoch nicht. Der Gemeinderat adressiert die Verfügung womöglich an den verstorbenen Erblasser:

  a) Die Verfügung kann aufgrund des Todes des Erblassers **nicht zugestellt** werden und wird an die Gemeinde retourniert. Der Gemeinderat erfährt spätestens dadurch vom Tod des Erblassers und kann die im Zeitpunkt der Genehmigung aktuellen Grundeigentümer abklären und die Verfügungen an die aktuellen Grundeigentümer erlassen.

  b) Die Verfügung wurde trotz des Todes des Erblassers **zugestellt**, dem Gemeinderat wird nachträglich mitgeteilt, dass der Erblasser verstorben ist. Mit dem Tod des Erblassers ist die an den Erblasser gerichtete Festsetzungsverfügung gegenstandslos geworden. Der Gemeinderat schreibt die an den Erblasser gerichtete Verfügung zufolge Gegenstandslosigkeit wegen Tod des Verfügungsadressaten ab und erlässt eine neue Verfügung gegenüber den Erben als Verfügungsadressaten.

- Konstellation 3: *Im Zeitpunkt der Genehmigung war der Erblasser im Grundbuch eingetragen. Er stirbt zwischen der Genehmigung und dem Erlass der Festsetzungsverfügung.*
  Im Zeitpunkt der Genehmigung war der Erblasser abgabepflichtig. Dies ergibt sich auch so aus

dem Grundbuch. Bei seinem Tod ging das gesamte Vermögen des Erblassers an seine Erben über, also auch die mit der Genehmigung entstandene Mehrwertabgabepflicht:

a) Dem Gemeinderat ist zum Zeitpunkt des Erlasses der Festsetzungsverfügung **bekannt**, dass die ursprünglich abgabepflichtige Person verstorben ist. Der Gemeinderat klärt deshalb ab, wer die Erben sind. Die Verfügung wird direkt diesen als Rechtsnachfolger zugestellt.

b) Dem Gemeinderat ist zum Zeitpunkt des Erlasses der Festsetzungsverfügung **nicht bekannt**, dass die ursprünglich abgabepflichtige Person verstorben ist. Verfügungsadressat ist deshalb der verstorbene Erblasser:

   - Die Verfügung kann aufgrund des Todes des Erblassers nicht zugestellt werden und wird an die Gemeinde retourniert. Die Gemeinde erfährt spätestens so vom Tod des Erblassers und kann die Rechtsnachfolger abklären und die Verfügungen an diese erlassen.
   - Die Verfügung wurde trotz des Todes des Erblassers zugestellt. Wegen der Gesamtrechtsnachfolge müssen die Erben eine an den Erblasser als Verfügungsadressaten gerichtete Verfügung gegen sich gelten lassen.

- Konstellation 4: *Der Erblasser stirbt nach dem Erlass der Festsetzungsverfügung:*
  Bei seinem Tod ging das gesamte Vermögen des Erblassers an seine Erben über, also auch die bereits verfügte Mehrwertabgabepflicht. Solange diese noch nicht rechtskräftig ist, treten die Erben als Rechtsnachfolger in das Verfahren ein.

10. Vertragliche Mehrwertabschöpfung

10.1 Grundsatz

Gesetzliche Grundlage: § 28a Abs. 2 BauG

Gemäss § 28a Abs. 2 BauG können die Gemeinden in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken. Mit anderen Planungsvorteilen werden Fälle umfasst, die nicht eine Einzonung oder eine der Einzonung gleichgestellte Umzonung gemäss § 28a Abs. 1 BauG darstellen. In diesen Fällen erfolgt keine Schätzung durch das kantonale Steueramt. Die Gemeinden sind im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen frei beim Vorgehen (beispielsweise Beizug eines privaten Schätzers). Es können bei vertraglicher Mehrwertabschöpfung sowohl Geld- als auch Sachleistungen vereinbart werden. Verwaltungsrechtliche Verträge können durch die Gemeinden insbesondere geschlossen werden bei:

- Umzonungen Arbeitszone (zum Beispiel in Wohnzone)
- Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der zulässigen Geschosszahl oder der Ausnützungsziffer)
- Erlass von Gestaltungsplänen mit weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten als bei Regelbauweise
- Festlegung von Weiler-, Materialabbau-, Deponie- und anderen Spezialzonen nach Art. 18 RPG ausserhalb des Siedlungsgebiets oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG

10.2 Reglementarische Bestimmungen

Die Konkretisierung der kantonalen Bestimmung sowie Grundsätze zur Ausgestaltung solcher Verträge können die Gemeinden in einem Reglement festlegen. Weitere Hinweise dazu sind im Dokument "Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen" enthalten, welches unter www.ag.ch/innenentwicklung im Werkzeugkasten 6 zu finden ist (siehe Ziffer 1.3).

10.3 Weitere Hinweise

Für den Ausgleich anderer Planungsvorteile mittels Vertrag gilt der allgemeine Mehrwertabgabesatz von 20 % gemäss § 28a Abs. 1 BauG nicht. In diesem Bereich legt das übergeordnete Recht keinen Abgabesatz fest. Die Gemeinde kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in einem Reglement oder in der BNO die Grundsätze für die Ausgestaltung solcher Verträge festlegen (siehe Ziffer 10.2). Legt eine Gemeinde für die vertragliche Mehrwertabschöpfung einen Mehrwertabgabesatz fest, so dient dies einerseits einer rechtsgleichen Behandlung. Gleichzeitig schränkt sie damit jedoch auch ihren eigenen Verhandlungsspielraum ein.

11. Kommunaler Spezialfonds Mehrwertabgabe

11.1 Grundsatz

Gesetzliche Grundlage: Art. 5 Abs. 1ter RPG und § 28f Abs. 3 BauG /

Aufgrund des Ausgleichs von Planungsvorteilen fliessen die folgenden Gelder in die Kasse der Gemeinde:

- der Anteil der Gemeinde an der Mehrwertabgabe (§ 28a Abs. 1 BauG)
- allfällige Erträge aus vertraglicher Mehrwertabschöpfung (§ 28a Abs. 2 BauG)
- die Lenkungsabgabe bei Missachtung einer Baupflicht (§ 28j BauG)

Die Verwendung dieser Erträge erfolgt gemäss § 28f Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1ter RPG zwingend zweckgebunden. Für Erträge aus dem Ausgleich von Planungsvorteilen müssen die Gemeinden deshalb einen kommunalen Spezialfonds führen. Dafür sind keine kommunalen Regelungen zwingend notwendig, aber möglich (vgl. Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen im Werkzeugkasten 6).

11.2 Entscheid über die Verwendung von Mitteln aus dem kommunalen Spezialfonds Mehrwertabgabe

Gemäss § 28f Abs. 3 BauG verwenden die Gemeinden die Erträge entsprechend der Zweckbindung gemäss Bundesrecht. Gemäss Art. 5 Abs. 1ter RPG werden die Erträge für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 (Planungsgrundsätze), insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe abis, verwendet. Damit ist den Gemeinden von Bundesrechts wegen vorgeschrieben, die Erträge insbesondere für folgende Zwecke zu verwenden:

- Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen;
- Erhalt von genügenden Flächen geeigneten Kulturlands der Landwirtschaft, insbesondere Fruchtfolgeflächen;
- Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegender und ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen kommt einer Gemeinde eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu, inwiefern sie ihre Gelder aus ihrem kommunalen Spezialfonds Mehrwertabgabe zweckgebunden verwendet. Sie kann zur Konkretisierung dieser Bestimmung auch eine kommunale Regelung erlassen (vgl. Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen im Werkzeugkasten 6). Dies erscheint insbesondere dann als sinnvoll, wenn die Gemeinde einzelne Verwendungszwecke speziell hervorheben möchte. Die zweckgebundene Verwendung muss jedenfalls Art. 5 Abs. 1ter RPG entsprechen. Diese Bestimmung lässt den Gemeinden indessen einen grossen Spielraum. Die Bestimmungen in § 5 ff. der Mehrwertabgabeverordnung zur Verwendung der Erträge aus der kantonalen Spezialfinanzierung sind zwar für die Gemeinden nicht bindend, können ihnen jedoch als Anhaltspunkte dienen (SAR 713.116). Die Gemeindeabteilung überprüft die Rechtmässigkeit der Verwendung der Gelder im Rahmen ihrer Aufsicht.